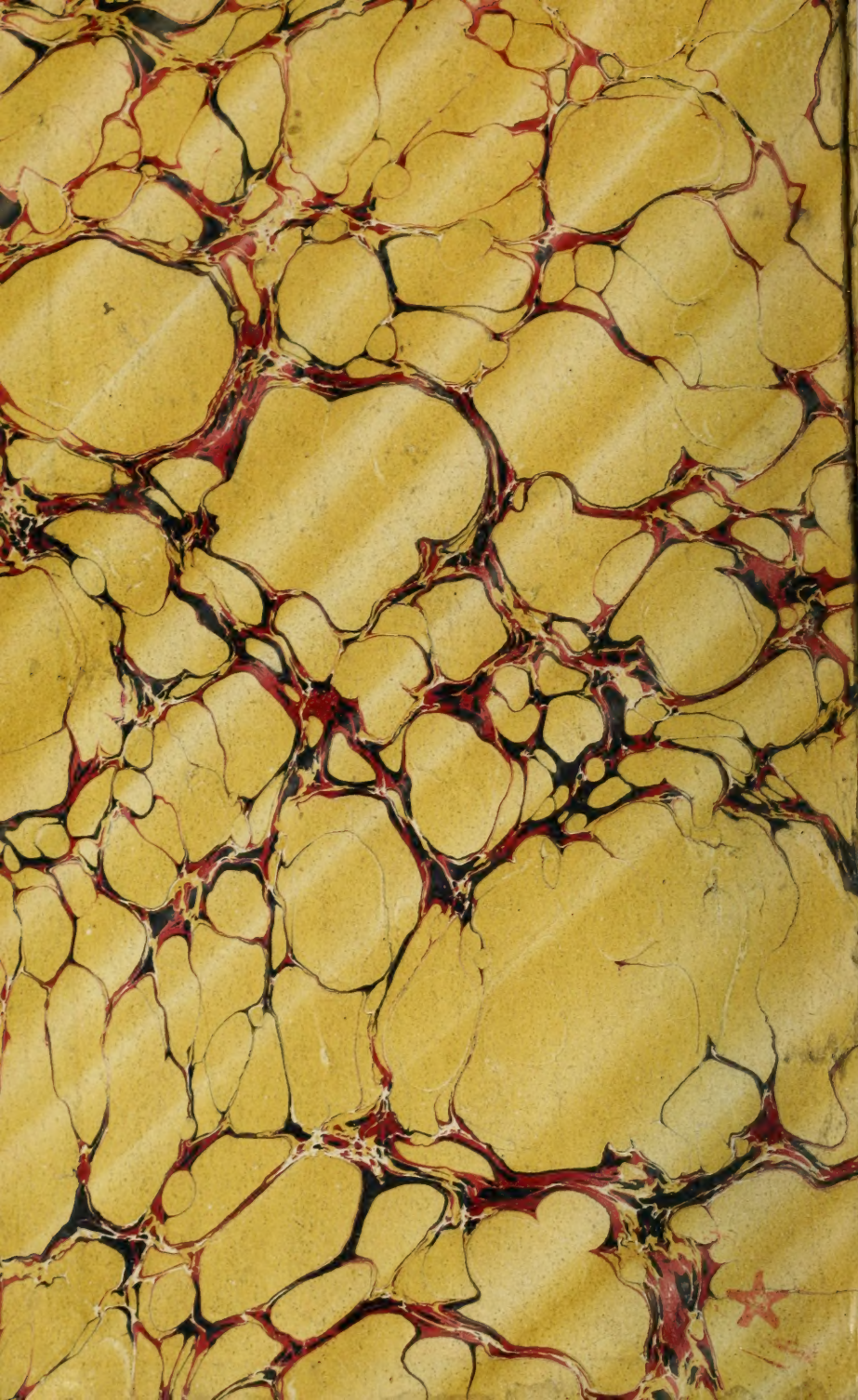


Universitas Ottaviensis
BIBLIOTHECA
Facultas Juris Civilis

Digitized by the Internet Archive
in 2011 with funding from
University of Toronto

http://www.archive.org/details/traitdesprivil04guil

# TRAITÉ

DES

# PRIVILÈGES & HYPOTHÈQUES

IV

# OUVRAGES DU MÊME AUTEUR

Etude sur l'action Paulienne. 1869, 1 vol. in-8.

De l'origine de la Clameur de Haro. 1872, 1 broch. in-8.

Etude sur la condition des Lépreux au moyen-âge, notamment d'après la coutume de Normandie. 1875, 1 vol. in-8.

Recherches sur les Colliberts. 1878, 1 vol. in-8. (Ouvrage récompensé par l'Institut, Académie des Inscriptions et Belles-Lettres.)

Traité du contrat de Mariage (Livre III, Titre V du Code civil). *Troisième édition,* 1895-1896, 4 vol. in-8.

Traités de la Vente et de l'Echange (Livre III, Titres VI et VII du Code civil). *Deuxième édition,* 1890-1891, 2 vol. in-8.

Traité du contrat de Louage (Livre III, Titre VIII du Code civil). *Troisième édition,* 1891, 2 vol. in-8.

Traité du contrat de Société (Livre III, Titre IX du Code civil). *Deuxième édition,* 1892, 1 vol. in-8.

Traités du Prêt, du Dépôt et du Séquestre (Livre III, Titres X et XI du Code civil). *Deuxième édition,* 1893, 1 vol. in-8.

Traités des Contrats aléatoires et du Mandat (Livre III, Titres XII et XIII du Code civil). *Deuxième édition,* 1894, 1 vol. in-8.

Traités du Cautionnement et de la Transaction (Livre III, Titres XIV et XV du Code civil). *Deuxième édition,* 1895, 1 vol. in-8.

Traités du Nantissement et du Droit de Rétention (Livre III, Titre XVII du Code civil). *Deuxième édition,* 1896, 1 vol. in-8.

---

SOUS PRESSE :

Traité de la Prescription (Livre III, Titre XX du Code civil).

---

Imprimerie CAVANIOL. — Chaumont (Haute-Marne).

# TRAITÉ

DES

# PRIVILÈGES & HYPOTHÈQUES

## LIVRE III, TITRES XVIII ET XIX DU CODE CIVIL

PAR

L. GUILLOUARD

Professeur de Code Civil à l'Université de Caen,
Ancien Bâtonnier de l'Ordre des Avocats à la Cour d'Appel.

TOME QUATRIÈME

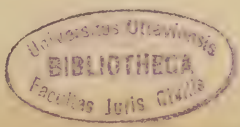
(Articles 2180 à 2218.)

DEUXIÈME ÉDITION

PARIS
A. PEDONE, Éditeur
LIBRAIRE DE LA COUR D'APPEL ET DE L'ORDRE DES AVOCATS
13, RUE SOUFFLOT, 13

1900

*Droits de traduction et de reproduction réservés.*



KIV
3155.2
.S23
1900
v.4

# BIBLIOGRAPHIE

## TRAITÉ DES PRIVILÈGES ET HYPOTHÈQUES

TOME QUATRIÈME. — *Articles 2180-2218.*


**Accarias.** — Précis de droit romain, 4e édit., Paris, 1886-1891, 2 vol. in-8.

**Amiaud.** — De la prescription de l'hypothèque par le tiers détenteur, Paris, 1880, in-8.

**Appleton (Jean).** — Note, Pandectes françaises, Sirey, 1894, II, 105.

**Aubry et Rau.** — Cours de Code civil, 4e *édit.*, Paris, 1869-1879, 8 vol. in-8; — 5e *édit.*, Paris, 1897-1900. (Trois volumes parus.)

**Baudry-Lacantinerie et de Loynes.** — Des privilèges et hypothèques, Paris, 1896, 3 vol. in-8.

**Benech.** — Du nantissement, Paris, 1855, in-8. — Du droit de préférence en matière de purge des hypothèques légales, Paris, 1853, 1 vol. in-8.

**Bertauld.** — Traité théorique et pratique de la subrogation à l'hypothèque légale des femmes mariées, 2e édit., 1894, 1 vol. in-8.

**Bouisson.** — Note, Sirey, 1894, II, 105.

**Bravard-Veyrières et Demangeat.** — Traité de droit commercial, Paris, 1862-1865, 6 vol. in-8.

**Bressolles.** — Exposé des règles du droit civil résultant de la loi du 23 mars 1855 sur la transcription, 1856, in-8. — La loi du 13 février 1889, 1889, in-8.

**Brodeau sur Louet.** — Recueil de plusieurs notables arrests donnez en la Cour du Parlement de Paris. Paris, 1678, 2 vol. in-fol.

**Buchère.** — Note, Pandectes françaises, 1895, I, 450.

**Bufnoir.** — Notes, Sirey, 1881, I, 474. — Pandectes françaises, 1895, I, 449.

**Carré et Chauveau.** — Lois de la procédure, Paris, 1880-1888, 13 vol. in-8.

**César-Bru.** — La loi du 13 février 1889, 1889, in-8

**Charmont.** — Note, Pandectes françaises, 1895, II, 193.

**Colmet de Santerre.** — Cours de Code civil, Paris, 1849-1884, 8 vol. in-8.

**Dalmbert.** — De la purge des privilèges et hypothèques, 2e édit., 1891, 1 vol. in-8. — Notes, Sirey, 1895, II, 137, 1895, II, 201. — Pandectes françaises, 1895, II, 193. — Sirey, 1896, I, 185.

**Delalande.** — France judiciaire, 1889, page 83.

**Demante.** — Note, Sirey, 1862, I, 609.

**Demolombe.** — Cours de Code civil, Paris, 1860-1884, 31 vol. in-8.

**Domat.** — Les lois civiles, Paris, 1689-1697, 5 vol. in-4.

**Ducruet.** — Etude sur la transcription, Lyon, 1856, in-8.

**Dupuich.** — Note, Dalloz, 1895, II, 209.

**Duranton.** — Cours de droit français suivant le Code civil, Paris, 1844-1845, 22 vol. in-8.

**Duvergier.** — Consultation, Sirey, 1839, II, 81.

**Epine (de l').** — La loi du 13 février 1889, Revue du notariat et de l'enregistrement, page 695.

**Escorbiac.** — La loi du 13 février 1889, Revue des lois nouvelles, 1889, page 135.

**Ferrière.** — Dictionnaire de droit et de pratique, Toulouse, 1779, 2 vol. in-8.

**Flandin.** — De la transcription, Paris, 1861, 2 vol. in-8.

**Garsonnet.** — Traité théorique et pratique de procédure, 1899. — Note, Sirey, 1892, I, 185.

**Gillard.** — De l'hypothèque conventionnelle, Paris, 1892, 1 vol. in-8.

**Glasson.** — Revue pratique, 1873, page 146. — Note, Dalloz, 1888, I, 337.

**Grenier.** — Des hypothèques, Paris, 1829, 2 vol. in-4.

**Guillouard.** — Traité du contrat de mariage, Paris, 1895-1896 (3e édition), 4 vol. in-8. — Traité du contrat de louage, Paris, 1891 (3e édition), 2 vol. in-8. — Traité de la vente et de l'échange, Paris, 1890-1891 (2e édition), 2 vol. in-8. — Traité du contrat de société, Paris, 1894 (2e édition), 1 vol. in-8. — Traité des contrats aléatoires et du mandat, Paris, 1894 (2e édition), 1 vol. in-8. — Traité du cautionnement et de la transaction, Paris, 1895 (2e édition), 1 vol. in-8. — Traités du nantissement et du droit de rétention, Paris, 1896 (2e édition), 1 vol. in-8,

**Jourdan.** — De l'hypothèque, Thémis, tome V.

**Jourdan, Decrusy et Isambert.** — Recueil des anciennes lois françaises, Paris, 1829, 17 vol. in-8.

**Labbé.** — Note, Sirey, 1881, I, 441. — Revue critique, 1861, page 301, 1865, page 301. — Examen doctrinal de la loi du 13 février 1889. — Revue critique de 1881, page 341. — Note, Sirey, 1875, I, 145. — Dalloz, 1876, I, 121. — Sirey, 1881, II, 121. — Revue critique, 1873, page 354.

**Larombière.** — Des obligations, Paris, 1857, 5 vol. in-8.

**Leroux de Bretagne.** — De la prescription en matière civile, Paris, 1869, 2 vol. in-8.

**Loisel.** — Institutes coutumières, Paris, 1846, 2 vol. in-12.

**Loynes (de).** — Notes, Dalloz, 1893, II, 659 ; 1894, II, 473 ; 1896, I, 281 ; 1896, I, 225.

**Loyseau.** — Du déguerpissement, Paris, 1621, 1 vol. in-8.

**Lyon-Caen.** — Note, Sirey, 1879, 2, 297.

**Lyon-Caen et Renault.** — Précis de droit commercial, Paris, 1889-1897, 7 vol. in-8.

**Martou.** — Des privilèges et hypothèques, 1863, 4 vol. in-8.

**Maynz.** — Eléments de droit romain, Paris-Bruxelles, 1856 (2e édition).

**Mérignhac.** — Des contrats relatifs à l'hypothèque légale de la femme mariée, 1882, 1 vol. in-8.

**Merlin.** — Répertoire, Paris, 1827-1828, 18 vol. in-4.

**Mourlon.** — Des subrogations personnelles, 1848, 1 vol. in-8. — Traité théorique et pratique de la transcription, 1862, 2 vol. in-8. — Examen critique du commentaire de M. Troplong sur les privilèges et hypothèques, Paris, 1855, 2 vol. in-8.

**Ollivier et Mourlon.** — Commentaire de la loi de 1858 sur les saisies immobilières et sur les ordres, 1859, 1 vol. in-8

**Persil.** — Regime hypothécaire, Paris, 1838, 2 vol. in-8.

**Planiol.** — Note, Dalloz, 1893, II, 481.

**Pont.** — Des privilèges et hypothèques, Paris, 1876, 2 vol. in-8.

**Pothier.** — Du contrat de société ; — de la vente ; — des hypothèques de la communauté ; — de la procédure civile ; — introduction à la coutume d'Orléans ; — édition Bugnet, Paris, 1867, 10 vol. in-8

**Proudhon.** — Traité des droits d'usufruit, d'usage, d'habitation et de superficie, 2e édit., 1836, 5 vol. in-8.

**Prudhomme.** — Code civil italien, Paris, 1898, 1 vol. in-8.

**Renusson.** — De la subrogation, Paris, 1780, 1 vol. in-8.

**Rivière et Huguet.** — Questions théoriques et pratiques sur la transcription en matière hypothécaire, Paris, 1856, 1 vol. in-8.

**Ruben de Couder.** — Note, Pandectes chronologiques, IV, 1, 358 ; IV, 1, 183.

**Schilling.** — Droit de gage et d'hypothèque, traduction Pellat, 1840, 1 vol. in-8.

**Seligman.** — Explication de la loi du 21 mai 1858 sur les saisies immobilières, 1860, 1 vol. in-8.

**Thézard.** — Du nantissement, des privilèges et hypothèques, Paris, 1880, 1 vol. in-8

**Thiercelin.** — Note, Dalloz, 1864, 2, 193.

**Tissier.** — La loi du 13 février 1889. — Revue critique, 1889, pages 641 à 642. — Note, Sirey, 1896, I, 137.

**Valette.** — Des privilèges et hypothèques, Paris, 1846, 1 vol. in-8.

**Valette sur Proudhon.** — De l'état des personnes, 1848, 2 vol. in-8.

**Wable.** — La loi du 13 février 1889, 1889, in-8.

# TROISIÈME PARTIE

## DE L'INSCRIPTION DES PRIVILÈGES ET HYPOTHÈQUES ET DES EFFETS DU PRIVILÈGE ET DE L'HYPOTHÈQUE, DANS LES RAPPORTS DES CRÉANCIERS ENTRE EUX ET VIS-A-VIS DES TIERS DÉTENTEURS.

---

## CHAPITRE II

### DES EFFETS DES PRIVILÈGES SUR LES IMMEUBLES ET DES HYPOTHÈQUES (Suite).

---

### SECTION IV

*De la transmission des privilèges et hypothèques, et de la renonciation à ces droits.*

**1693**. — Nous étudierons, à propos de la transmission des privilèges et hypothèques et de la renonciation par le créancier à ces droits, les deux questions suivantes :

§ I. — *Des principes généraux sur la transmission des privilèges et des hypothèques, et sur la renonciation à ces droits ;*

§ II. — *Des règles spéciales aux subrogations et aux renonciations à l'hypothèque légale des femmes mariées.*

## § I

### *Des principes généraux sur la transmission des privilèges et des hypothèques, et sur la renonciation à ces droits.*

**1694.** — Les hypothèques et les privilèges constituent, comme nous l'avons vu,[1] un accessoire de la créance à laquelle ils sont attachés par la loi ou par la volonté de l'homme : en principe, ils se transmettent donc de plein droit avec cette créance et la suivent dans le patrimoine où elle entre, en vertu de la règle que l'accessoire suit le sort du principal.

C'est ainsi que ces droits appartiendront à l'héritier ou au représentant universel du créancier primitif, par suite de la dévolution héréditaire qui l'investit de tous les droits et actions du défunt.

De même, si la créance est cédée, le cessionnaire sera investi de plein droit du privilège ou de l'hypothèque qui appartenaient au cédant ; c'est ce qui résulte à la fois des principes généraux du droit et du texte formel des articles 1692 et 2112 du Code civil : « La vente ou cession d'une « créance, dit l'article 1692, comprend les accessoires de « la créance, tels que caution, privilège et hypothèque. »[2]

Enfin, dans le cas de paiement avec subrogation, les privilèges et hypothèques passent au créancier subrogé, aux termes des articles 1249 à 1252 du Code civil.

**1695.** — D'un autre côté, le créancier hypothécaire ou privilégié peut renoncer aux garanties attribuées à sa créance, et cela de plusieurs façons.

Cette renonciation peut être purement extinctive, le créancier abandonnant purement et simplement son droit à l'hypothèque ou au privilège : cette renonciation, assez rare dans la pratique, aura pour effet de réduire le créancier qui

[1] *Suprà*, Tome I, n° 154.
[2] *Voir* notre *Traité de la Vente*, II, n°s 813 et suiv.

l'a consentie à la situation de créancier purement chirographaire, et le prix des biens qui lui étaient affectés se distribuera soit par ordre de préférence entre les autres créanciers privilégiés ou hypothécaires, soit par contribution entre tous les créanciers, si aucun autre que le renonçant n'a de causes de préférence.

Parfois la renonciation n'a pas ce caractère de généralité, et le créancier n'abandonne pas d'une façon absolue son droit hypothécaire : il s'engage seulement à n'en pas user au préjudice de tel ou tel créancier. C'est *la promesse d'abstention*, dont nous aurons à déterminer la nature et les effets.

**1696.** — Parfois enfin le créancier paraît non pas céder sa créance, ni renoncer à son hypothèque, mais transférer à un autre créancier le bénéfice de sa propre hypothèque : tel est le caractère au moins apparent de la *subrogation à l'hypothèque*, dans laquelle il semble que le créancier cédant, tout en conservant sa créance, abandonne au créancier qu'il subroge l'hypothèque existant à son profit.

Mais ce caractère attribué à la convention connue sous le nom de *subrogation à l'hypothèque* est très discuté, et peu de questions, dans la matière des hypothèques, ont soulevé de plus vives controverses.

L'idée générale de la subrogation, c'est le remplacement d'un créancier par un autre qui exercera les droits du premier :

« La subrogation, dit Renusson, n'est autre chose que « la mutation ou le changement d'un créancier en un autre « créancier, c'est-à-dire, quand les droits du créancier qui « est payé passent à l'autre... c'est une fiction par laquelle « celui qui a prêté nouvellement ses deniers est réputé en- « tré en son lieu et place pour exercer ses mêmes droits. »[1]

Renusson ajoute avec raison que si l'idée de la subrogation remonte au droit romain, le nom même de subrogation

[1] *De la Subrogation*, chap. I, n° 10.

n'y était pas employé pour désigner ce remplacement d'un créancier par un autre, et c'est au droit canonique et à notre ancien droit qu'il en faut reporter l'origine :

« Le verbe *subroger*, dit-il, n'était pas beaucoup usité « parmi les anciens jurisconsultes ; ils se sont servis d'au- « tres termes, quand ils ont parlé d'hypothèque qui passait « d'une personne à une autre personne, et qu'ils ont voulu « dire qu'un créancier entrait au lieu et place d'un autre et « exerçait ses droits. Ils n'ont pas dit *subrogare, subroga- « tio;* mais ils ont dit *in locum priorum creditorum succe- « dere, substitui, successio, substitutio, cessio actionum, « beneficium cedendarum actionum, beneficium mandanda- « rum actionum.* Ce sont les termes qui se trouvent dans les « lois romaines, *ff. lib. 20, tit. 4, Qui potiores in pignore « habeantur*, et au Code, *lib. 8, tit. 19, Eod.* »

Renusson montre ensuite comment le mot *subroger* a été employé par le droit canonique, en matière bénéficiale, dans un sens analogue à celui dans lequel il est usité aujourd'hui, puis comment l'usage s'en est généralisé dans notre ancien droit français :

« Le verbe *subroger* a plu, dit-il, et semble assez bien con- « venir pour exprimer qu'une personne est entrée au lieu « et place d'une autre, et qu'elle peut exercer ses droits et « actions : il a été reçu et autorisé par notre droit français. »[1]

**1696** I. — Un parti important soutient que la subrogation n'est autre chose qu'une cession de la créance avec ses accessoires, et qu'il est impossible de supposer que l'hypothèque ou le privilège puissent être détachés de la créance originaire pour être reportés sur une autre.

Dans notre ancien droit coutumier, il est vrai que le droit d'hypothèque était considéré comme ayant une existence propre et qu'il pouvait faire l'objet d'une cession : les cessionnaires se faisaient colloquer sur la somme attribuée dans l'ordre au cédant, dans la limite de leurs créances per-

[1] *De la Subrogation*, chap. I, n° 7.

sonnelles et dans leur ordre d'hypothèque. Ce résultat était obtenu au moyen des *sous-ordres*, que Pothier définit dans les termes suivants :

« On peut définir le *sous-ordre* le rang dans lequel plu-
« sieurs créanciers d'un créancier, opposants à la saisie,
« doivent être payés sur la somme pour laquelle ce créan-
« cier, leur débiteur commun, a été utilement colloqué
« dans le jugement d'ordre. »[1]

Mais les sous-ordres ont été supprimés par l'article 775 du Code de procédure civile :

« Tout créancier, dit ce texte, peut prendre inscription
« pour conserver les droits de son débiteur ; mais le mon-
« tant de la collocation du débiteur est distribué *comme*
« *chose mobilière* entre tous les créanciers inscrits ou
« opposants avant la clôture de l'ordre. »

Il résulte de cette abrogation des sous-ordres, dit-on, que l'hypothèque n'a plus désormais d'existence indépendante et qu'elle ne peut être attribuée, séparément de la créance, à tel ou tel créancier du créancier hypothécaire.

La logique du droit exige d'ailleurs qu'il en soit ainsi. L'hypothèque, et à plus forte raison le privilège, est un accessoire d'une créance déterminée : l'hypothèque est née pour protéger cette créance, et pas une autre ; elle la suit dans ses vicissitudes, elle est restreinte dans ses effets, si la créance diminue, et elle s'éteint avec elle, si la créance est remboursée ou éteinte d'une manière quelconque. De même que le cautionnement ne pourrait pas être reporté, par la volonté du débiteur, sur une créance autre que celle que la caution a entendu garantir, de même l'hypothèque, garantie spéciale attachée à une créance déterminée, ne peut être attribuée à une autre.

Cette solution s'impose d'abord pour les privilèges et pour les hypothèques légales : créées par le législateur pour protéger certains créanciers qu'il a jugés dignes de faveur, ces

[1] *Introduct. à la Coutume d'Orléans*, tit. XXI, § 17, n° 141.

sûretés ne peuvent être reportées sur une créance quelconque : on ne peut pas détacher une *qualité* d'une créance pour l'attribuer à une autre. Mais cela est vrai aussi pour l'hypothèque conventionnelle :

« ... L'hypothèque, dit M. Laurent, naît d'une convention par laquelle les parties ont affecté une garantie pour le paiement d'une dette déterminée : le créancier peut-il, sans un nouveau concours de volontés, détacher l'hypothèque de la créance pour l'attacher à une autre créance? »[1]

Cette solution, commandée par la logique, est désirable en fait à deux points de vue : en premier lieu, si l'on admettait la cession de l'hypothèque, on ferait revivre tous les inconvénients pratiques et toutes les complications qu'entraînait la théorie des sous-ordres, formellement abrogés par le Code de procédure. En second lieu, la cession de l'hypothèque, qui est pratiquée surtout à propos de l'hypothèque de la femme mariée, a pour résultat d'annuler en fait les sûretés que le législateur a voulu accorder à celle-ci, en les faisant passer dans le patrimoine d'un tiers.[2]

**1696** II. — Une autre opinion, qui se refuse aussi à voir dans la subrogation une cession de l'hypothèque, n'y reconnaît pas pour cela une cession de la créance à titre de propriété, mais seulement une cession à titre de gage ou de nantissement.

Le créancier subrogeant n'aliène point sa créance, dit-on, pas plus qu'il n'aliène son hypothèque, mais il engage sa créance à la sûreté du subrogé : il l'investit d'un droit réel de gage, qui lui assurera le bénéfice de la collocation à laquelle le subrogeant aurait eu droit lui-même. Par ce moyen il lui accorde une garantie, une sûreté, il s'oblige à lui lais-

[1] XXXI, n° 324.

[2] Proudhon, *De l'Usufruit*, V, n° 2236 ; Larombière, *Des Obligations*, III, article 1250, n°s 45 et suiv.; Aubry et Rau, III, § 288, texte et note 2, p. 455-456, et 5e *édit.*, p. 741-742 ; Laurent, XXXI, n°s 324 et suiv. — *Compar.* Cassation, 25 janvier 1853, Sirey, 53, I, 423, et Dalloz, 53, I, 12.

ser prendre sa place, si ce subrogé n'est pas payé lorsque le prix des biens du débiteur sera distribué, mais il n'aliène ni sa créance ni son hypothèque. Il donne seulement au subrogé une garantie sur l'émolument qu'il aurait à recueillir lui-même, cessant la subrogation.[1]

**1696** III. — D'après M. Bertauld,[2] la subrogation est plus qu'une garantie donnée par le subrogeant : c'est la cession *éventuelle* de son droit de créance, avec les accessoires qui le garantissent pour le cas où le subrogé ne serait pas payé lors de la réalisation des biens du débiteur. Si à ce moment le subrogé est désintéressé, le subrogeant conserve tous ses droits ; s'il ne l'est pas, il usera au lieu et place du subrogeant des droits de celui-ci, qui lui ont été éventuellement délégués par la convention de subrogation.

**1697**. — Pour nous, nous croyons que la subrogation n'est ni une cession de la créance à titre de propriété, ni une cession, actuelle ou éventuelle, à titre de nantissement, mais une cession de l'hypothèque, qui sera ainsi détachée de la créance que conserve le subrogeant.

En principe, tout droit pécuniaire qui est dans notre patrimoine, droit principal ou droit accessoire, peut être cédé, à moins qu'une loi n'en interdise la cession, ou que, par sa nature propre, il soit incessible : « Tout ce qui est dans le « commerce, dit l'article 1598, peut être vendu, lorsque des « lois particulières n'en ont pas prohibé l'aliénation. » Non seulement aucun texte ne défend la cession de l'hypothèque, mais, comme nous allons le dire, deux lois postérieures au Code et qui peuvent servir à l'interpréter paraissent en admettre formellement la validité.

D'un autre côté, la nature propre de l'hypothèque ne nous semble pas s'opposer à ce qu'elle soit cédée. Sans doute

[1] Mourlon, *Des Subrogations personnelles*, p. 541 et suiv., et *De la Transcription*, II, nos 904-911 ; Benech, *Du Nantissement*, p. 9 et suiv.

[2] *De la Subrogation à l'hypothèque légale des femmes mariées*, nos 4 et suiv.

l'hypothèque, comme le privilège, naît à propos d'une créance déterminée et pour garantir cette créance ; mais tout ce qui en résulte, c'est qu'elle ne pourra pas servir de garantie à une créance d'un chiffre plus élevé. Restreinte dans ces limites, la cession de l'hypothèque ne nuit point aux autres créanciers, auxquels il importe peu que tel rang soit occupé par un créancier ou par un autre ; et elle est utile au débiteur, qui trouve dans cette cession obtenue de la complaisance de l'un de ses créanciers un précieux moyen de crédit.

On objecte en vain que l'on arrive ainsi au rétablissement des sous-ordres proscrits par l'article 775 du Code de procédure : M. Valette a répondu que la cession de l'hypothèque, qui ne peut résulter que d'une convention spéciale, ne présente ni les inconvénients ni les complications que faisait naître l'hypothèque de l'hypothèque, laquelle pouvait résulter soit des jugements, soit de la seule force de la loi.

Nous ajouterons que la loi du 23 mars 1855 et celle du 13 février 1889 semblent bien reconnaître la validité de cette cession, à propos de l'hypothèque légale de la femme :

« Dans le cas où les femmes peuvent *céder leur hypothè-*
« *que légale* ou y renoncer, dit l'article 9 de la loi du
« 23 mars 1855, *cette cession* ou cette renonciation doit
« être faite par acte authentique... »

La loi du 13 février 1889 n'est pas moins explicite :

« ... Cette subrogation (à l'hypothèque légale de la
« femme) ne pourra préjudicier aux tiers qui deviendraient
« cessionnaires de l'hypothèque légale de la femme sur
« d'autres immeubles du mari... »

C'est à ce système que s'est ralliée la Cour de cassation :

« Attendu, en droit, que si l'hypothèque, accessoire d'une
« créance, peut en être séparée et faire l'objet d'une ces-
« sion indépendante de la transmission de la créance elle-
« même, et si, par suite, un créancier hypothécaire anté-
« rieur peut céder la priorité de son rang à un créancier
« postérieur, cette convention, licite entre eux, ne saurait

« nuire aux créanciers intermédiaires qui y sont restés « étrangers. »[1]

**1698.** — La cession de l'hypothèque, qui résulte de plein droit de la cession de la créance elle-même, est, comme nous l'avons rappelé, expressément consacrée par l'article 1692 ; ce n'est d'ailleurs que l'application d'un principe commun à toute cession, et plus généralement à toute vente, que l'aliénateur d'un bien ou d'un droit cède à l'acquéreur, avec l'objet principal du contrat, tous les accessoires qui en dépendent.

Rappelons à ce propos que si la créance hypothécaire est une créance au porteur, la remise du titre suffit pour approprier le cessionnaire de l'hypothèque ; et, si c'est une créance à ordre, la cession de l'hypothèque résultera de l'endossement du titre constitutif de la créance.[2]

**1699.** — Si, au lieu d'être totalement cédée, la créance hypothécaire n'a fait l'objet que d'une première cession partielle, puis d'une seconde comprenant le surplus de la créance, le bénéfice de l'hypothèque appartiendra concurremment aux deux cessionnaires, sans aucune préférence pour celui dont la cession aura été acceptée ou signifiée la première. Comme nous l'avons dit en examinant la question dans notre *Traité de la Vente*,[3] cette solution repose sur deux motifs : d'abord la loi ne dit pas que le premier ces-

[1] Cassation, 31 janvier 1883, Dalloz, 83, I, 316. — *Sic* Caen, 11 mars 1854, Dalloz, 55, V, 446. — Valette, *Des Privilèges et Hypothèques*, n° 129 ; Beudant, *Revue critique*, 1866, p. 30, 210 et suiv. ; Troplong, *De la Transcription*, n°s 323 et suiv. ; Pont, *Des Privilèges et Hypothèques*, I, n°s 334 et 459 ; Colmet de Santerre, IX, n°s 75 *bis* VI et suiv. ; Thézard, *Du Nantissement, Des Privilèges et Hypothèques*, n° 35 ; Mérignhac, *Des Contrats relatifs à l'hypothèque légale de la femme mariée*, n°s 14 et suiv. ; Gillard, *De l'Hypothèque conventionnelle*, n° 225 ; Baudry-Lacantinerie et de Loynes, *Du Nantissement, Des Privilèges et Hypothèques*, II, n° 905.

[2] *Voir* notre *Traité de la Vente*, II, n° 815, et les autorités qui y sont citées.

[3] II, n° 853.

sionnaire doive être préféré au second, et cela suffirait, car il n'y a de causes de préférence entre créanciers que celles que la loi indique; mais il y a plus, et l'article 2112 déclare formellement que les cessionnaires « exercent *tous* « les mêmes droits que leurs cédants », ce qui exclut toute préférence entre eux.

Nous avons dit toutefois[1] qu'il en sera autrement si le cédant a accordé à l'un des cessionnaires la priorité sur lui-même, ou s'est engagé vis-à-vis de lui à garantir la solvabilité du débiteur cédé ; ces clauses impliquent, comme nous l'avons établi, un véritable droit de préférence au profit du cessionnaire qui les a obtenues.

**1700.** — Lorsqu'une personne rembourse un créancier privilégié ou hypothécaire dans l'un des cas prévus par les articles 1250 et 1251, la loi lui donne le droit de profiter des privilèges et hypothèques qui existaient au profit de ce créancier : c'est le paiement avec subrogation.

La nature, la condition et les effets de ce paiement appartiennent à la matière des obligations, non à celle des privilèges et hypothèques que nous étudions. Aussi nous suffit-il d'indiquer ici ce cas de transmission des hypothèques.

Nous nous bornerons à rappeler les dispositions de l'article 1252 : d'après ce texte, la subrogation ne peut nuire au créancier, lorsqu'il n'a été payé qu'en partie, et « il peut « exercer ses droits, pour ce qui lui reste dû, *par préfé-* « *rence* à celui dont il n'a reçu qu'un paiement partiel. »

**1701.** — La subrogation à l'hypothèque, dont nous avons essayé de déterminer les caractères, n'est, en principe, soumise à aucune formalité particulière : elle résulte, entre les parties, de toute convention intervenue entre le subrogeant et le subrogé, quelle qu'en soit la forme, et, au regard des tiers, elle leur sera opposable à la seule condition d'avoir acquis date certaine. Aucune loi en effet n'impose à cette convention des règles particulières de forme, et elle doit,

[1] *Op. et Loc. citat.*

dans le silence de la loi, être soumise au droit commun sur la forme des conventions, leurs modes de preuve et les conditions de leur opposabilité.[1]

Toutefois le subrogé fera bien de mentionner sa subrogation en marge de l'inscription du privilège ou de l'hypothèque dans le bénéfice desquels il est subrogé :[2] c'est à cette condition seulement qu'il pourra éviter que le subrogeant ne donne main-levée pure et simple de l'inscription qui militait à son profit, main-levée qui ne lui laisserait d'autre ressource qu'une action en dommages et intérêts contre le subrogeant.[3]

Ajoutons que, par exception, la subrogation à l'hypothèque légale de la femme doit être faite par acte authentique, et les cessionnaires n'en sont saisis à l'égard des tiers que par l'inscription de cette hypothèque à leur profit, ou la mention de la subrogation en marge de l'inscription préexistante, comme nous le verrons en étudiant l'article 9 de la loi du 23 mars 1855.

**1702.** — Si la subrogation n'est que partielle, le subrogeant ayant conservé pour lui le bénéfice d'une partie de ses droits hypothécaires, nous croyons que le subrogeant et le subrogé viendront au marc le franc, à moins de convention contraire attribuant au subrogé la priorité.

L'opinion contraire, soutenue notamment par M. Benech, invoque les raisons suivantes pour faire passer le subrogé avant le subrogeant. Sans doute le subrogeant ne s'est pas engagé, par le seul fait de la subrogation, à garantir l'efficacité du gage, la solvabilité du débiteur hypothécaire ; mais il a pris au moins l'engagement de ne pas apporter personnellement un trouble à l'exercice du droit qu'il a conféré. Il n'est pas besoin pour cela de clause spéciale, c'est le ré-

[1] Toulouse, 21 juin 1887, Dalloz, 88, II, 77. — Troplong, *De la Transcription*, n° 344 ; Flandin, *De la Transcription*, II, n°s 1156-1157 et 1174 ; Aubry et Rau, III, § 288, texte et note 14, p. 460, et 5e *édit.*, p. 748. — *Voir toutefois* Ducruet, *De la Transcription*, n° 41.

[2] *Compar.* Cassation, 11 juin 1894, Sirey, 98, I, 483.

[3] Cassation, 19 février 1895, *Pandectes françaises*, 95, I, 472.

sultat naturel de la convention de subrogation, qui doit avoir pour résultat, dans l'intention des parties, d'assurer un gage au créancier subrogé, gage auquel le subrogeant ne peut porter atteinte.[1]

Cette opinion doit, à notre avis, être écartée précisément à raison de l'intention des parties qu'elle invoque. Le subrogeant qui ne transmet au subrogé qu'une portion aliquote de ses droits, et qui conserve pour lui-même l'autre portion, n'abdique aucun des avantages attachés à la portion qu'il conserve : il demeure dans cette mesure créancier comme il l'était auparavant, avec le droit de préférence qui lui appartenait. C'est à tort que, dans l'opinion que nous combattons, on suppose qu'il a voulu assurer un gage au subrogé : il lui a transmis une partie de ses droits, mais il n'a fait que cela, et il n'a pas voulu sacrifier à la sécurité du subrogé la portion de droits qu'il entendait conserver pour lui. Si telle avait été l'intention des parties, elles l'auraient exprimée en déclarant que le subrogé aurait la priorité sur le subrogeant, et à défaut d'une déclaration de ce genre, l'égalité doit régner entre eux.

La même question se présente en matière de cession partielle de créance, et en l'examinant notre conclusion a été que le cédant et le cessionnaire devaient, en l'absence de clause de priorité, venir au marc le franc sur les biens affectés à la créance cédée.[2] La solution doit être la même au cas de subrogation, car on ne peut pas supposer l'engagement tacite de passer le dernier, pas plus chez le subrogeant que chez le cédant : l'un comme l'autre, en abandonnant seulement une partie de leurs droits, conservent intégralement la partie qu'ils n'ont pas cédée.[3]

[1] Benech, *Du Nantissement,* p. 102 et suiv. — *Sic* Grenier, *Des Hypothèques*, I, n° 93 ; Troplong, *Des Privilèges et Hypothèques*, I, n° 367.

[2] *Voir* notre *Traité de la Vente,* II, n° 853.

[3] Mourlon, *Des Subrogations personnelles*, p. 21-26 et 575 ; Bertauld, *De la Subrogation à l'hypothèque légale des femmes ma-*

**1703.** — Si le créancier hypothécaire a consenti successivement plusieurs subrogations partielles à ses droits, les divers subrogés viendront par concurrence, au marc le franc, sans aucune préférence pour le subrogé premier en date. Comme nous l'avons dit en examinant une question analogue au cas de cessions partielles d'une créance,[1] il n'y a de causes de préférence entre créanciers que celles fixées par la loi, et elle n'en indique aucune, pas plus entre les subrogés partiels qu'entre les cessionnaires partiels d'une créance. D'ailleurs, puisque nous venons d'admettre que le subrogeant, qui n'a consenti qu'une subrogation partielle, conserve le droit de concourir avec le subrogé, on doit admettre qu'il a transmis le même avantage au créancier qu'il subroge ensuite.[2]

La solution sera la même si le subrogeant s'est engagé personnellement vis-à-vis du créancier qu'il a subrogé pour partie : cet engagement personnel peut bien équivaloir, entre les parties, à une cession d'antériorité, et obliger le subrogeant à ne passer qu'après le subrogé. Mais, au regard des tiers, il n'y a qu'une subrogation partielle, laissant intacts tous les droits afférents à la partie de créance restée dans le patrimoine du subrogeant.[3]

Ajoutons que ces solutions ne doivent être en rien modifiées, en ce qui concerne l'hypothèque de la femme, par l'article 9 de la loi du 23 mars 1855 : lorsque ce texte dit que les dates des inscriptions ou des mentions déterminent l'ordre dans lequel les subrogés exerceront les droits de la femme, il suppose, comme le dit très bien M. Bertauld,[4]

*riées*, nos 166-168 ; Aubry et Rau, III, § 288, texte et note 20, p. 461, et 5e *édit.*, p. 750.

[1] *Traité de la Vente*, II, n° 853.

[2] Grenier, *Des Hypothèques*, I, n° 389 ; Troplong, *Des Privilèges et Hypothèques*, I, n° 366 ; Bertauld, *De la Subrogation à l'hypothèque légale des femmes mariées*, nos 169-173 ; Aubry et Rau, III, § 288, texte et note 21, p. 461-462, et 5e *édit.*, p. 750.

[3] Bertauld, *Op. citat.*, nos 174 et suiv.; Aubry et Rau, III, § 288, texte et note 22, p. 462, et 5e *édit.*, p. 750-751.

[4] *Op. citat.*, n° 170.

« un même droit transporté à plusieurs ». Mais, au cas de subrogations partielles, il y a autant de droits différents qu'il y a de subrogés, et la date des mentions ne peut créer une priorité de l'un sur l'autre, car il n'y a pas entre eux de concours.

**1704.** — Une dernière convention peut intervenir entre le créancier hypothécaire et les tiers : c'est *la cession d'antériorité*, par laquelle, sans abandonner ni sa créance ni son droit hypothécaire, le créancier abdique seulement son rang et consent à laisser passer avant lui le créancier avec lequel il traite.[1]

La cession d'antériorité ayant pour but unique de faire passer le cessionnaire avant le cédant, elle ne peut produire ses effets que si les deux créances, celle du cédant et celle du cessionnaire, existent encore au moment où l'hypothèque du cédant va être colloquée sur le prix des immeubles du débiteur. Si à ce moment la créance du cédant était éteinte, il est évident que l'antériorité par lui cédée ne pourrait produire effet, l'accessoire de la créance ayant cessé d'exister avec le droit principal.[2] A l'inverse, si la créance du cessionnaire est éteinte, celui-ci ne peut profiter d'un rang qui lui est inutile, puisqu'il n'a plus de droit dont le classement soit en question.[3]

**1705.** — Si l'inscription du cessionnaire est périmée, mais sa créance conservée, la cession d'antériorité continuera de lui profiter : sa créance existe toujours, et c'est surtout quand il ne peut plus venir au rang de sa propre hypothèque que l'antériorité qu'il a acquise lui est utile.[4]

[1] *Voir*, sur l'interprétation des clauses pouvant emporter cession d'antériorité, Cassation, 18 juillet 1887, Sirey, 90, I, 455, et *Pandectes françaises*, 90, VII, 72 ; Cassation, 9 janvier 1893, Sirey, 94, I, 73.

[2] Cassation, 25 janvier 1853, Sirey, 53, I, 423.

[3] Aubry et Rau, III, § 288, texte et note 7, p. 458, et 5e *édit.*, p. 745.

[4] Cassation, 9 août 1865, Sirey, 65, I, 447. — Aubry et Rau, *Op. et Loc. citat.*, note 8.

Mais la Cour de Riom a jugé avec raison que si, dans cette hypothèse, le cessionnaire peut profiter de l'antériorité à lui cédée, il doit indemniser le cédant de la perte de sa propre hypothèque, à lui cessionnaire. Le cédant était en droit de compter en effet qu'il prendrait le rang du cessionnaire, en échange du sien qu'il lui abandonnait; et le cessionnaire devra lui tenir compte de l'émolument qu'il aurait recueilli et que la négligence de celui-ci à renouveler l'inscription lui fait perdre.[1]

**1705** I. — La cession d'antériorité n'est soumise à aucune forme particulière : c'est une convention comme une autre, dont l'acceptation peut même n'être que tacite, suivant les principes généraux du droit en matière d'acceptation.[2]

Elle ne peut ni nuire ni profiter aux créanciers intermédiaires, pour lesquels elle est *res inter alios acta* ; et c'est ainsi notamment que ceux-ci ne peuvent l'invoquer pour prétendre qu'elle a éteint le droit hypothécaire, dans le cas où le cessionnaire ne s'en prévaudrait pas.[3]

**1705** II. — La cession d'antériorité oblige le cédant à s'effacer devant le cessionnaire, et à lui laisser prendre la place à laquelle il aurait eu droit. Cette convention étant obligatoire pour les héritiers du cédant comme pour le cédant lui-même, la Cour de cassation en a logiquement déduit la conséquence suivante : si la cession émane d'une femme mariée, ses héritiers mineurs ne peuvent invoquer l'hypothèque pupillaire pour faire échec à l'antériorité cédée par leur mère. Ce serait porter atteinte à une convention dont ils doivent garantir l'exécution.[4]

[1] Riom, 3 août 1863, Sirey, 63, II, 171. — Aubry et Rau, *Op. et Loc. citat.* ; Pont, *Des Privilèges et Hypothèques,* I, n° 480.

[2] Paris, 4 avril 1887, Dalloz, 89, II, 115.

[3] Cassation, 9 janvier 1893, Sirey, 94, I, 73.

[4] Cassation, 9 août 1865, Sirey, 65, I, 447.

## § II

*Des règles spéciales aux renonciations et aux subrogations à l'hypothèque légale des femmes mariées.*

**1706.** — En droit romain, il semble que la femme mariée ait pu soit renoncer aux garanties introduites par la loi en sa faveur, hypothèque légale tacite, privilège, soit les transférer à un tiers.

Nous trouvons un exemple de renonciation dans la loi 11, *De pignoribus et hypothecis.*[1] Un mari constitue un bien en dot à sa fille, et la mère figure à cette constitution dotale ; on se demande quel va être le sort de l'hypothèque de celle-ci sur le bien donné en dot par le mari, et voici la réponse de Paul :

« *Paulus respondit pignoris quidem obligationem præ-*
« *diorum Gaiam Seiam, quæ viro pro filiâ communi in do-*
« *tem eadem danti consensit, cum communis filiæ nomine*
« *darentur*, remisisse videri, *obligationem autem persona-*
« *lem perseverasse : sed adversus eam, quæ patris hereditate*
« *se abstinuit, actionem non esse dandam.* »

**1707.** — Le sénatus-consulte Velléien, en défendant à la femme toute espèce d'intercession pour autrui, ne prohiba pas néanmoins d'une façon absolue la renonciation par celle-ci à ses droits hypothécaires : en tant qu'il s'agissait d'une renonciation extinctive au profit du mari, la femme pouvait en mesurer la portée. Aussi les Constitutions en reconnaissaient-elles la validité :

« *Etiam constante matrimonio jus hypothecarum seu pi-*
« *gnorum marito remitti posse explorati juris est.* »[2]

Mais la renonciation au profit d'un tiers créancier du mari était défendue, car elle constituait au premier chef une intercession pour autrui.

[1] D., XX, 6.
[2] L. 11, Cod., *Ad Senat. consult. Velleian.* (IV, 29).

L'empereur Anastase, frappé des inconvénients que présentait pour la femme la renonciation générale à son hypothèque, dont elle pouvait ne pas comprendre toute l'importance, la prohiba, et n'autorisa que la renonciation spéciale faite au profit d'une personne déterminée.[1]

A cette prohibition Justinien en ajouta une seconde, la défense de renoncer à ses garanties hypothécaires en tant qu'elles assuraient la restitution de la valeur des immeubles apportés en dot sans estimation :

« ... *Licet enim Anastasiana lex de consentientibus mulie-*
« *ris vel suo juri renunciantibus loquetur ; tamen eum intel-*
« *ligi oportet in rebus mariti, vel dotis quidem æstimatis,*
« *in quibus dominium et periculum mariti est. In fundo au-*
« *tem non æstimato, qui et dotalis proprie nuncupatur, ma-*
« *neat jus intactum...* »[2]

**1708.** — La femme qui pouvait, dans la mesure que nous venons d'indiquer, renoncer aux garanties hypothécaires à elle accordées, avait aussi le droit de les transmettre à un tiers avec sa propre créance, par les divers moyens par lesquels on était arrivé à la transmission des créances, *procuratio in rem suam* ou délégation. De même encore elle pouvait donner en gage à un tiers sa créance contre son mari, et lui transmettre par ce moyen, *pignoris nomine*, les droits hypothécaires qu'elle avait contre ce dernier. Elle avait encore la faculté de concéder une hypothèque sur sa propre hypothèque, et à l'aide de cette convention, *subpignus* ou *pignus pignoris*, donner à son créancier pour gage son hypothèque contre son mari.

Nous n'avons pas à entrer dans l'examen des questions délicates que la nature et les effets de ces diverses conventions ont fait naître entre les interprètes du droit romain. Il nous suffit de constater dans cette législation l'origine des conventions qui ont pris depuis tant d'extension, et par

[1] L. 23, Cod., *Eod. Titul.*
[2] L. 1, § 15, Cod., *De rei uxor. act.* (V, 13).

lesquelles la femme peut abandonner à un tiers le bénéfice de ses droits hypothécaires.[1]

**1709.** — Dans notre ancien droit, là où le sénatus-consulte Velléien conserva son empire, les restrictions à la liberté pour la femme de disposer de son hypothèque furent les mêmes qu'en droit romain.

Mais, dans les pays coutumiers, lorsque l'autorité du sénatus-consulte Velléien n'y fut plus reconnue, on admit pour la femme le droit plein et entier soit de renoncer d'une manière extinctive à son hypothèque, soit de la transférer à un tiers avec sa créance, et cela avec la seule autorisation de son mari.

De plus, au moyen de la procédure des oppositions en sous-ordre, les créanciers de la femme qui n'avaient pas obtenu la cession de son hypothèque pouvaient, au moyen d'une opposition, se faire colloquer au rang de l'hypothèque de la femme sur les biens du mari. Pothier cite même à ce propos[2] un arrêt de règlement du 31 août 1690, recueilli par Denizart, qui a jugé que les créanciers du saisi et de sa femme pouvaient, sans faire de procédure contre la femme, être colloqués en sous-ordre sur ce qu'elle doit recueillir dans le prix des biens de son mari.

**1710.** — Notre législation moderne a, comme nous l'avons vu, supprimé les sous-ordres, en déclarant, dans l'article 778 ancien du Code de procédure, que si les créanciers ont encore la faculté de prendre inscription pour conserver les droits de leur débiteur, le montant de la collocation de celui-ci sera distribué « *comme chose mobilière* » entre tous les créanciers inscrits ou opposants ; et cette abrogation a fait disparaître un moyen fréquemment em-

[1] *Voir,* sur ces diverses conventions en droit romain, Schilling, *Droit de gage et d'hypothèque*, *Traduction* Pellat, § 18 ; Jourdan, *L'Hypothèque,* chap. 39 ; Mérignhac, *Des Contrats relatifs à l'hypothèque légale de la femme mariée,* Introduct., nos III-VII.

[2] *De la Procédure civile*, n° 588.

ployé par les créanciers de la femme pour se substituer à ses droits hypothécaires contre son mari.

Mais les conventions relatives à ces droits hypothécaires de la femme se sont multipliées, dans le silence de nos lois et sous l'empire de la liberté des conventions : elles ont revêtu des formes très diverses, et sont intervenues non seulement en faveur des créanciers de la femme, mais plus souvent en faveur des créanciers du mari. Rien ne s'explique mieux d'ailleurs que ce développement des conventions relatives à l'hypothèque de la femme : avec son caractère général et indéterminé, cette hypothèque constitue une menace permanente pour ceux qui traitent avec le mari, créanciers ou acquéreurs, et on conçoit que ceux-ci aient la préoccupation, au moment où ils vont contracter avec ce dernier, de se faire substituer aux droits hypothécaires de la femme, ou tout au moins de faire supprimer ces droits au moyen d'une renonciation extinctive.

**1711.** — Toutefois, si ce désir s'explique chez les créanciers et les acquéreurs du mari, s'il est naturel aussi que les créanciers de la femme aient la volonté d'obtenir, comme garantie supplémentaire, la cession de son hypothèque contre son mari, il est impossible de ne pas reconnaître que de telles conventions sont bien peu compatibles avec les idées qui ont servi de base à l'hypothèque légale de la femme mariée. Cette hypothèque a été instituée pour la protection des droits de celle-ci, et parce que le législateur a pensé que son inexpérience et l'influence que le mari exerce sur elle ne lui permettaient pas de protéger efficacement ses intérêts pendant le mariage : et, après lui avoir donné une protection aussi étendue, on lui permet de l'abandonner, avec la seule autorisation du mari intéressé à cet abandon.

L'inconséquence d'un tel système apparaît encore plus nettement, si l'on rapproche de cette liberté sans limites laissée à la femme de renoncer à son hypothèque ou de la céder les précautions dont la loi a entouré une convention

moins dangereuse, la simple restriction de l'hypothèque légale : pour celle-ci les articles 2144 et 2145 exigent l'intervention de la famille et de la justice, tandis que, pour une renonciation absolue ou une translation complète de cette hypothèque, la seule autorisation du mari sera suffisante.

Aussi, dans les premiers temps qui suivirent la promulgation du Code, une opinion avait-elle essayé de soutenir que l'avis de la famille et l'autorisation du tribunal étaient nécessaires pour la renonciation à l'hypothèque de la femme ou la transmission de cette hypothèque, comme elles l'étaient au cas de restriction.

Mais cette opinion fut repoussée par la majorité des auteurs et par la jurisprudence, et elle devait l'être : la loi en effet n'exige l'avis des plus proches parents de la femme et l'autorisation du tribunal que dans le cas de *restriction* de l'hypothèque de la femme, c'est-à-dire lorsque celle-ci, placée en face de son mari seul et agissant dans l'intérêt de ce dernier, consent à diminuer la garantie que la loi lui accorde. Mais lorsque la femme se trouve en présence de tiers, ayants-cause de son mari ou d'elle-même, la loi, à tort ou à raison, n'apporte aucune entrave à sa capacité, et les conventions qu'elle fait avec eux, quelque danger qu'elles puissent présenter pour elle, doivent rester sous l'empire de la liberté des contrats.

**1712.** — Néanmoins, toutes les fois qu'il s'est agi de la réforme de nos lois hypothécaires, on a agité la question de savoir quelles règles il conviendrait d'imposer aux conventions relatives à l'hypothèque de la femme.

On n'est pas allé jusqu'à demander l'interdiction complète pour la femme du droit de renoncer à son hypothèque légale ou de la céder, et on ne devait pas en effet aller jusque là, étant donné le système de notre législation moderne sur la capacité de la femme mariée. Du moment où celle-ci est libre, sauf sous le régime dotal, de disposer de ses biens, de contracter avec les tiers, de s'engager pour eux ou même

pour son mari, il serait illogique de lui interdire de disposer de son hypothèque légale : cette hypothèque ne forme que l'un des éléments de son patrimoine, élément d'une importance variable, quelquefois même de nulle valeur, si la femme n'a pas de reprise à exercer, et l'on ne comprendrait pas qu'il fût inaliénable, alors que tout le reste du patrimoine de la femme peut être aliéné.

**1713.** — Mais l'on a demandé avec insistance que toutes les conventions relatives à l'hypothèque de la femme fussent soumises à l'avis de la famille et à l'autorisation de la justice, comme la restriction à l'hypothèque organisée par les articles 2144 et 2145.[1]

Au premier abord, cette opinion est très séduisante. L'hypothèque légale accordée à la femme n'est pas créée seulement dans l'intérêt de celle-ci, elle l'est aussi dans l'intérêt de la famille, et il ne faut pas qu'elle puisse s'en dépouiller témérairement, sous l'influence de son mari dont cette hypothèque ruine le crédit. Voilà pourquoi le législateur a sagement exigé, lorsqu'il s'agit de la restriction, l'avis de la famille et l'autorisation du tribunal ; à plus forte raison doit-il en être ainsi lorsqu'il s'agit de conventions plus étendues, dont l'effet peut être d'enlever complètement à la femme le bénéfice de la garantie hypothécaire que la loi a voulu lui assurer.

Nous croyons cependant que ces exigences doivent être écartées, et que, du moment où la femme n'est plus en face de son mari seul, mais qu'elle traite avec un tiers, elle doit être libre de le faire avec la seule autorisation maritale. Sans doute il y a des inconvénients à ce régime de liberté, et, surtout dans le système de la loi française, avec l'étendue indéterminée de l'hypothèque donnée à la femme, celle-ci peut être amenée à céder trop facilement une garantie dont elle n'aperçoit pas nettement l'importance et

[1] Observations des Cours de Metz et de Pau et de la Faculté de droit de Paris (*Documents relatifs au régime hypothécaire*, II, nos 140, 146 et 155).

la corrélation avec les droits qu'il lui importe de sauvegarder. Mais il ne faut pas oublier que, sous le régime de confiance de notre législation française moderne, la liberté la plus complète est laissée à la femme de s'engager avec son mari et pour lui, de vendre ses biens pour payer les dettes de ce dernier, et cela sous la seule autorisation de celui-ci : on ne doit pas exiger davantage pour la cession de l'hypothèque, car, fût-elle totale et faite dans l'intérêt exclusif du mari, elle sera moins grave qu'un cautionnement indéfini du mari par la femme, auquel la loi n'apporte aucune entrave. D'ailleurs la présence du tiers appelé à profiter de la renonciation ou de la cession avertit la femme de la gravité de l'acte auquel elle va figurer.

Au contraire on comprend très bien que, lorsqu'il s'agit de la restriction à l'hypothèque de la femme, c'est-à-dire d'un abandon d'apparence inoffensive, fait sans la présence des tiers qui en bénéficieront, dans lequel le mari pourra toujours persuader à la femme qu'il lui reste des garanties suffisantes pour la protection de ses droits, la loi exige l'intervention de la famille et de la justice.

**1714.** — Les idées que nous exposons ont triomphé en Belgique, lors de la réforme hypothécaire du 16 décembre 1851. Tandis que la restriction à l'hypothèque de la femme demeure soumise, comme chez nous, à l'avis des plus proches parents de la femme et à l'autorisation du tribunal, d'après l'article 72 de la loi du 16 décembre 1851, l'article 71 statue ainsi qu'il suit relativement à la renonciation :

« La femme ne pourra renoncer directement au profit de « son mari aux inscriptions prises en vertu des disposi- « tions précédentes. »

Il suit de là que, toutes les fois que la renonciation ou la cession ont lieu au profit d'un tiers, elles peuvent se faire librement, avec la seule autorisation du mari ; mais il convient de remarquer que la fréquence et les inconvénients des conventions de cette nature sont bien diminués en Belgique par la spécialité de l'hypothèque de la femme :

« Le crédit du mari n'est plus que partiellement entamé, « dit très bien M. Martou ; les tiers apprécient sans difficulté « et avec certitude ses ressources disponibles ; ils connais- « sent ceux de ses immeubles qu'aucune charge ne grève, « et s'ils peuvent encore avoir besoin du concours de la « femme, ce n'est plus que dans des cas exceptionnels, « lorsqu'ils ont en vue les biens qui ont été spécialement « soumis à l'hypothèque légale. La femme, de son côté, « réduite à une sûreté limitée, en sent mieux le prix, sait « mieux la défendre, et n'en consent l'abandon que dans « des cas d'une impérieuse nécessité. »[1]

**1715.** — A un autre point de vue, on demandait encore l'intervention du législateur dans les contrats relatifs à l'hypothèque de la femme mariée : les conventions qui se font à propos de la renonciation à l'hypothèque ou de la cession de ce droit sont, comme nous l'avons déjà dit, et cette observation est vraie surtout lorsqu'il s'agit de l'hypothèque de la femme mariée, de nature et d'effets très divers, et il y a parfois une réelle difficulté à savoir ce que les parties ont voulu faire, ce que la femme a entendu abandonner ou transmettre.

Pour remédier à cet inconvénient on proposait un moyen radical, faire produire à tous ces contrats le même effet, quels que fussent les termes employés par les parties :

« Peut-être conviendrait-il, disait la Faculté de Rennes « dans l'enquête de 1841, de déclarer que la différence dans « les termes, souvent due aux rédacteurs de l'acte, ne chan- « gera rien aux résultats, et laissera toujours à la conven- « tion le caractère d'une *subrogation expresse* ou *tacite* dans « l'hypothèque. »[2]

Nous sommes loin d'être partisan d'une telle réforme. Du moment où l'on admet, et nous croyons qu'il est difficile de ne pas le faire, que l'hypothèque légale de la femme mariée sous un régime de liberté est un droit comme un

[1] Martou, *Des Privilèges et Hypothèques*, III, n° 930.
[2] *Documents relatifs au régime hypothécaire*, II, n° 157.

autre, que la femme peut céder ou auquel elle peut renoncer, on doit admettre en même temps que ces cessions ou ces renonciations peuvent être faites comme il plaît aux parties, avec la variété de formes et d'effets qu'inspirent les besoins de la pratique. Les obscurités, les tâtonnements des premiers temps disparaîtront peu à peu, et les conventions dont la pratique aura fait reconnaître la nécessité s'affirmeront nettement et se distingueront par des caractères précis. Cet effet, qui doit résulter nécessairement du régime de la liberté des conventions, s'est déjà produit, et une intervention du législateur à ce propos nous paraît moins nécessaire encore qu'elle ne pouvait le paraître en 1841.

**1716.** — Dans un dernier ordre d'idées, l'intervention du législateur a été sollicitée à propos des contrats dont nous nous occupons, et elle s'est à bon droit produite dans les lois du 23 mars 1855, article 9, et du 13 février 1889. Sous l'empire du Code civil, où les contrats relatifs à l'hypothèque de la femme n'étaient l'objet d'aucune règle particulière, les deux principes suivants résultaient de l'application qui devait leur être faite des règles de droit commun : le premier, que ces contrats n'étaient soumis à aucune forme particulière, et qu'ils pouvaient être faits aussi bien en la forme sous seing privé qu'en la forme authentique ; le second, qu'aucune publicité n'était nécessaire pour rendre opposables aux tiers les cessions ou renonciations consenties par la femme, et que leur rang se déterminait par le moment où elles avaient acquis date certaine, dans les termes de l'article 1328.

Ces applications du droit commun à des conventions d'une nature toute spéciale étaient justement critiquées. Au point de vue de la forme, il était illogique qu'on pût les faire par acte sous seing privé, alors que le législateur a voulu, dans l'article 2127, que les contrats relatifs à la constitution de l'hypothèque soient, à peine de nullité, rédigés en la forme authentique. Puis, et surtout au point de vue de la publicité, le caractère occulte des cessions ou des renon-

ciations consenties par la femme présentait les plus grands dangers :

« La femme peut, disait avec raison M. Troplong, faire « successivement des cessions de ses droits, sans que le « cessionnaire qui vient le dernier ait un moyen sûr de « connaître les subrogations ou renonciations antérieures, « qui sont préférables à la sienne. »[1]

A ces inconvénients l'article 9 de la loi du 23 mars 1855, complété, comme nous le verrons, par la loi du 13 février 1889, a apporté des remèdes : il exige, d'abord, que les cessions ou renonciations de la femme soient faites par acte authentique ; puis il décide que les cessionnaires des droits hypothécaires de la femme ne sont saisis, à l'égard des tiers, que par l'inscription de l'hypothèque de la femme prise à leur profit, ou par la mention de la subrogation à eux consentie en marge de l'inscription préexistante.

**1717.** — Nous étudierons, à propos des conventions relatives à l'hypothèque de la femme, les points suivants :

I. — *De la capacité des femmes mariées de renoncer à leur hypothèque légale ou d'y subroger ;*

II. — *Des divers contrats par lesquels la femme peut renoncer à son hypothèque légale, ou subroger dans les effets de cette hypothèque, en tout ou en partie ;*

III. — *Des formes de la subrogation ou de la renonciation à l'hypothèque de la femme ;*

IV. — *Des effets de la subrogation ou de la renonciation, soit à l'égard des créanciers qui en profitent, soit à l'égard de la femme ;*

V. — *Des modifications apportées en cette matière par la loi du 13 février 1889.*

**1718.** — I. *De la capacité des femmes mariées de renoncer à leur hypothèque légale ou d'y subroger.* — En principe, toute femme mariée peut renoncer à son hypothèque légale ou y subroger, avec la seule autorisation de son

[1] *De la Transcription*, n° 320.

mari, ou, à son défaut, avec l'autorisation de justice. Nous en avons donné la raison : quelle que soit l'utilité que l'hypothèque légale offre à la femme et aux enfants pour assurer le recouvrement de la dot, elle n'en est pas moins un bien comme un autre, un élément ordinaire du patrimoine de la femme, aliénable à ce titre comme les autres biens qui lui appartiennent. Le législateur ne lui a pas fait une condition à part, elle est donc soumise, qu'il s'agisse de cession ou de renonciation, aux règles de droit commun par lesquelles se gouvernent les biens de la femme : celle-ci peut donc en disposer librement avec l'autorisation maritale ou de justice.

Si la femme devient veuve, elle peut renoncer à son hypothèque ou y subroger sans aucune autorisation ; et si le mariage est dissous par la mort de la femme, ses héritiers pourront disposer comme bon leur semblera de l'hypothèque qui lui appartenait.[1]

**1719.** — Par exception, la femme dotale ne peut renoncer à son hypothèque légale ou y subroger, même lorsque cette hypothèque ne garantit, comme il arrive le plus souvent, que les droits mobiliers de celle-ci. Nous avons exposé, dans notre *Traité du Contrat de mariage*,[2] que la jurisprudence avait depuis longtemps proclamé d'une manière définitive l'inaliénabilité de la dot mobilière, au moins en ce qui concerne l'impossibilité pour la femme soit de céder ses reprises, soit de faire aucune convention portant atteinte à son hypothèque légale, subrogation, renonciation ou cession de priorité ; et nous avons ajouté que cette interprétation de la règle de l'inaliénabilité dotale, relativement à l'hypothèque légale, paraissait avoir reçu une consécration législative dans l'article 9 de la loi du 23 mars 1855 ainsi conçu : « *Dans le cas où* les femmes peuvent céder leur hypothèque légale ou y renoncer... » ; ce qui im-

[1] Toulouse, 29 février 1892, Dalloz, 92, II, 277.
[2] IV, nos 2057-2068.

plique qu'il y a un cas où les femmes n'ont pas ce droit, et ce ne peut être que sous le régime dotal.

**1720.** — Cette incapacité de la femme dotale de céder son hypothèque légale ou d'y renoncer ne s'applique qu'aux reprises dotales, immobilières ou mobilières, de celle-ci ; mais, en ce qui touche ses créances et ses reprises paraphernales, il en est autrement. Aux termes de l'article 1576 du Code civil, les biens paraphernaux peuvent être aliénés par la femme dotale avec l'autorisation de son mari ou de justice, et l'hypothèque destinée à garantir la reprise de la valeur de ces biens ne peut être protégée plus efficacement que ces biens eux-mêmes. Il suit de là que la femme dotale est maîtresse de son hypothèque légale, dans la mesure où cette hypothèque garantit ses droits paraphernaux, et qu'elle peut y renoncer ou y subroger avec l'autorisation de son mari ou de justice.[1]

**1721.** — En tant qu'il s'agit de ses reprises dotales, la femme mariée sous le régime dotal ne peut renoncer à son hypothèque ou y subroger, même après la séparation de biens. Nous avons établi en effet, en examinant avec l'article 1554 l'étendue de la règle de l'inaliénabilité dotale, que cette inaliénabilité dure autant que le mariage lui-même,[2] et nous en avons déduit notamment cette conséquence que, dans le système admis par la jurisprudence, la femme dotale ne pouvait pas plus après la séparation de biens qu'auparavant faire de stipulations portant atteinte à son hypothèque légale.[3]

[1] Riom, 22 décembre 1846, Sirey, 47, II, 195, et Dalloz, 47, II, 106 ; Montpellier, 4 août 1890, Dalloz, 91, II, 234 ; Cassation, 8 janvier 1894, Sirey, 96, I, 318. — Aubry et Rau, III, § 288 *bis*, p. 463, et 5e *édit.*, p. 752 ; Pont, *Des Privilèges et Hypothèques*, I, n° 452.

[2] *Traité du Contrat de Mariage*, IV, n° 2110, et les autorités qui y sont citées.

[3] *Op. citat.*, n° 2111. — *Adde* Bertauld, *De la Subrogation à l'hypothèque légale*, n° 55 ; Aubry et Rau, III, § 288 *bis*, texte et note 3, p. 462, et 5e *édit.*, p. 752.

**1722.** — On rencontre souvent, dans le contrat de mariage des femmes dotales, une clause leur permettant d'aliéner ou d'hypothéquer leurs biens dotaux avec l'autorisation du mari : cette clause suffit-elle pour que la femme puisse subroger à son hypothèque légale ou y renoncer ?

La question est vivement controversée, comme nous l'avons dit en traitant de l'inaliénabilité dotale ; et nous avons exposé les raisons d'après lesquelles, à notre avis, une clause de cette nature ne suffit pas pour permettre à la femme dotale d'abandonner son hypothèque légale.[1]

**1723.** — La femme peut, tout en se mariant sous un régime de liberté, soumettre certains de ses biens au régime dotal : le caractère licite du mélange de ces deux régimes et de l'adoption partielle du régime dotal résulte du principe de liberté posé dans l'article 1387, et la légalité de ces combinaisons, qui a été discutée, ne l'est plus aujourd'hui.[2]

Au point de vue qui nous occupe, celui de la renonciation à l'hypothèque légale ou de la cession de cette hypothèque, voici quel sera le résultat de l'adoption d'un régime ainsi mélangé : la femme ne pourra céder son hypothèque ou y renoncer, en tant que cette hypothèque garantira la reprise des biens que la femme a voulu placer sous la protection du régime dotal, mais elle sera valable pour le surplus de ses reprises.

Seulement il importe, lorsqu'il s'agit de l'interprétation de clauses de ce genre, de ne pas oublier que le régime dotal est l'exception, le régime de la communauté la règle ; et pour qu'une stipulation du contrat de mariage entraîne pour certains biens l'inaliénabilité, et par suite l'incapacité de renoncer à l'hypothèque légale ou de la céder, il faut que cette stipulation soit claire et précise, rédigée de manière à ne pas induire en erreur les tiers qui traiteront avec les époux.

[1] *Traité du Contrat de Mariage*, IV, n° 1949. — *Compar.* Cassation, 19 novembre 1888, Dalloz, 90, I, 55 ; Cassation, 27 février 1894, Sirey, 94, I, 347, et *Pandectes françaises*, 95, I, 263.

[2] *Voir* notre *Traité du Contrat de Mariage*, I, n°s 88-89.

S'il y a un doute sur la portée de la clause, il devra s'interpréter contre la dotalité et en faveur de la liberté pour la femme de disposer de son hypothèque légale.

C'est à l'aide de ce principe que l'on doit résoudre une question controversée, la question de savoir si l'adoption dans un contrat de mariage de la clause de reprise d'apport franc et quitte par la femme lui interdit de renoncer à son hypothèque légale, dans la mesure où elle garantit cet apport. A moins que la rédaction de cette clause ne soit d'une précision telle qu'elle révèle nécessairement aux tiers la volonté des époux de rendre inaliénable l'apport de la femme, on ne devra y voir qu'une clause entre époux, inopposable aux tiers, et laissant à la femme le droit de disposer de ses biens, même de ceux compris dans l'apport, et par suite de son hypothèque.[1]

**1724.** — Lorsque la femme est mariée sous un régime de liberté, ou, si elle est mariée sous le régime dotal, mais qu'il ne s'agisse que de l'hypothèque garantissant ses reprises paraphernales, elle peut subroger à son hypothèque ou y renoncer comme bon lui semble, en tout ou en partie, et au profit de qui il lui plaît. C'est ainsi qu'elle peut subroger à son hypothèque soit les créanciers du mari, soit les tiers vis-à-vis desquels elle n'a contracté aucune obligation, soit les personnes à l'égard desquelles elle est obligée, comme ses créanciers personnels ou les créanciers du mari envers lesquels elle a pris un engagement comme coobligée ou comme caution.[2]

A un autre point de vue, elle peut limiter l'abandon qu'elle fait de son hypothèque à certains immeubles, ce qui arrivera d'ordinaire lorsqu'il s'agit d'une renonciation à l'hypothèque au profit d'un acquéreur des biens du mari, soit à

[1] *Voir* notre *Traité du Contrat de Mariage,* III, n° 1606, et les autorités qui y sont citées. — *Adde* Bertauld, *De la Subrogation à l'hypothèque légale,* n° 59 ; et Aubry et Rau, III, § 288 *bis,* texte et note 4, p. 463, et *5e édit.*, p. 752-753.

[2] Alger, 27 juin 1892, Sirey, 93, II, 241.

une certaine nature de droits, par exemple à l'hypothèque garantissant ses reprises mobilières, soit à une portion aliquote de ses reprises.[1]

Il appartient aux juges du fait d'apprécier souverainement la portée de ces conventions, et de fixer les limites de l'abandon fait par la femme.[2] Mais ils ne doivent pas perdre de vue, dans cette interprétation qui est du domaine du juge du fait, cette règle essentielle que les renonciations ne se présument pas, et dès lors, s'il y a un doute sur l'étendue de la cession ou de la renonciation faite par la femme, c'est en faveur de celle-ci et dans le sens le plus restreint que la stipulation doit être entendue.[3]

**1725.** — II. *Des divers contrats par lesquels la femme peut renoncer à son hypothèque légale, ou subroger dans les effets de cette hypothèque, en tout ou en partie.* — Du moment où les contrats relatifs à l'hypothèque légale de la femme sont laissés par le législateur sous l'empire du principe de la liberté des conventions, ces contrats peuvent revêtir les formes les plus variées, et il est impossible d'en donner une énumération limitative : nous indiquerons seulement les formes que ces contrats revêtent le plus souvent et que la pratique a adoptées.

Il importe, avant de les examiner, d'observer que tous ces contrats, quelle que soit leur forme, doivent être soigneusement distingués de la restriction de l'hypothèque légale de la femme que nous avons étudiée précédemment.[4] Aux termes des articles 2144 et 2145, l'hypothèque légale de la femme peut être restreinte au cours du mariage aux immeubles suffisants pour la conservation de ces droits ; mais

[1] Aubry et Rau, III, § 288 *bis*, texte et note 5, p. 463, et 5e *édit.*, p. 753-754.

[2] Cassation, 19 mai 1890, *Pandectes françaises*, 91, I, 19 ; Cassation, 2 juin 1893, Dalloz, 94, I, 35.

[3] Paris, 27 mai 1848, Sirey, 49, II, 283, et Dalloz, 48, I, 128. — Bertauld, *De la Subrogation à l'hypothèque légale*, n° 50 ; Aubry et Rau, *Op. et Loc. citat.*

[4] *Suprà*, Tome III, nos 1484-1502.

cette restriction, consentie dans le seul intérêt du mari et dans laquelle le mari et la femme sont seuls en présence, a paru au législateur périlleuse pour la femme, et il l'a entourée de garanties, avis des quatre plus proches parents de la femme réunis en assemblée de famille, autorisation du tribunal. Au contraire, les contrats que la femme passe avec des tiers relativement à son hypothèque légale, qu'il s'agisse de renonciation ou de subrogation, sont des contrats comme d'autres, fussent-ils dans l'intérêt du mari ; ils sont moins dangereux, comme nous l'avons dit, qu'un engagement contracté par la femme avec son mari et au profit de celui-ci, ou un cautionnement par elle donné en sa faveur, et la loi ne les a soumis à aucune formalité spéciale.

**1726.** — On peut ramener à six espèces les contrats relatifs à l'hypothèque légale que la pratique a consacrés : la cession de créances, le paiement avec subrogation, la subrogation expresse ou tacite à l'hypothèque, la cession d'antériorité, la renonciation extinctive, et la promesse d'abstention.

De ces diverses stipulations, deux ne doivent pas nous arrêter, la cession de créances et le paiement avec subrogation, et cela pour un double motif.

En premier lieu, qu'elles soient faites par une femme mariée ou par une autre personne, les règles qui les gouvernent sont les mêmes, sauf pour la femme mariée la nécessité de l'autorisation maritale : ce sont, pour la cession de créances, les règles des articles 1689 à 1695, et, pour le paiement avec subrogation, celles des articles 1249 à 1252, et nous n'avons pas à nous en occuper ici.

Puis ces deux stipulations sont peu fréquentes lorsqu'il s'agit de la femme mariée, surtout le paiement avec subrogation ; en effet, les divers contrats qui interviennent au cours du mariage relativement à l'hypothèque de la femme sont inspirés par l'un ou par l'autre des motifs suivants : débarrasser les immeubles ou certains immeubles du mari du danger que présente pour eux l'exercice de l'hypothèque

de la femme, et ce résultat est atteint par la renonciation extinctive ou par la promesse d'abstention ; ou obtenir, au profit de certaines créances, l'avantage qui s'attache au rang donné à la femme pour son hypothèque, et on y arrive au moyen de la subrogation ou de la cession d'antériorité. Le paiement avec subrogation est donc écarté, car ni les acquéreurs du mari, ni les créanciers du mari ou de la femme n'entendent payer ses reprises pour être subrogés à ses droits. Quant à la cession de créances, bien que plus fréquente, elle n'est pas très usitée, car elle exige de la femme un sacrifice très grand, celui de ses droits contre son mari, et en général il suffit aux tiers d'obtenir qu'elle leur cède son hypothèque ou qu'elle y renonce, tout en conservant sa créance contre son mari.

Toutefois la cession par la femme de ses créances et reprises n'est pas sans exemple, et elle comporte quelques explications que nous allons présenter.[1]

**1727.** — Toute femme mariée peut céder ses créances, à moins qu'il ne s'agisse d'une femme dotale et des créances dotales de celle-ci ; et la forme de la cession sera régie par les articles 1689 et 1690, comme nous venons de le dire.

Cette cession entraîne celle de l'hypothèque légale de la femme, conformément au principe posé par l'article 1692, d'après lequel la cession d'une créance comprend les accessoires de cette créance, tels que caution, privilège et hypothèque ; mais l'hypothèque de la femme sera-t-elle cédée conformément au droit commun, à la seule condition d'une cession de la créance par acte sous seing privé, notifiée au débiteur cédé ou acceptée par lui, ou devra-t-on observer les formalités de l'article 9 de la loi du 23 mars 1855, rédaction d'un acte authentique, et inscription de l'hypothèque de la femme au profit du cessionnaire ?

Une opinion a soutenu que ces formalités ne sont pas nécessaires. Le Code civil a réglé, dit-on, la cession des

[1] *Compar.* Baudry-Lacantinerie et de Loynes, *Du Nantissement, Des Privilèges et Hypothèques*, II, n° 1058.

créances, il en a indiqué les formalités, en ajoutant que la cession de la créance entraînait celle de ses accessoires ; et l'article 9 de la loi de 1855, qui ne s'occupe que de la cession de l'hypothèque de la femme faite d'une manière principale, ou de la renonciation par elle à son hypothèque, ne modifie en rien les dispositions du Code, lorsque l'hypothèque n'est cédée que par voie de conséquence, et comme accessoire de la créance qui forme l'objet direct et principal de la cession. On ajoute qu'il en devait être ainsi, car, du moment où les formalités nécessaires pour la transmission du droit principal sont accomplies, la cession est parfaite, pour l'accessoire comme pour le principal, et on ne comprendrait pas que la loi exigeât des conditions supplémentaires pour la transmission du droit accessoire.[1]

Cette théorie est généralement repoussée, et c'est avec raison, croyons-nous. Au point de vue du texte de la loi de 1855, il soumet à la nécessité d'un acte authentique et d'une inscription prise par le cessionnaire toute cession de l'hypothèque légale ou toute renonciation à cette hypothèque, sans distinguer entre la cession faite principalement et celle faite accessoirement, comme conséquence de la cession de la créance elle-même. D'un autre côté, le but de l'article 9 de la loi de 1855 ne serait pas atteint si les formalités qu'il édicte ne s'appliquaient pas à la cession de l'hypothèque faite accessoirement à celle de la créance. Voici dans quels termes M. le conseiller d'Etat Suin exposait ces motifs au Corps législatif ; après avoir rappelé que l'hypothèque légale de la femme était dispensée d'inscription, tant qu'elle lui appartenait, et que la loi proposée n'entendait pas porter atteinte à ce principe, il ajoutait :

« ... Le cessionnaire du droit de la femme n'est protégé, « quant à lui, par aucune des considérations qui peuvent « empêcher la femme de prendre inscription contre son « mari ; il ne doit donc pas jouir de la même exemption,

[1] Rivière et Huguet, *De la Transcription*, n° 393.

« et l'intérêt des tiers se présente alors entier pour récla-
« mer une publicité d'hypothèque si nécessaire à la sécu-
« rité des transactions. L'acte de subrogation doit être au-
« thentique, puisqu'il doit servir de base à une inscription
« qui ne peut se fonder que sur un acte solennel. »

La portée de l'article 9 est clairement indiquée dans ce passage de l'*Exposé des motifs* : désormais l'hypothèque légale n'est dispensée d'inscription pendant le mariage que tant qu'elle continue d'appartenir à la femme. Mais si elle passe dans les mains d'un cessionnaire, comme les mêmes raisons de faveur n'existent pas pour celui-ci, inscription devra être prise, et à cause de cela la cession ne peut être faite que par acte authentique ; et il est évident que dans cet ordre d'idées on ne peut distinguer entre la cession de l'hypothèque faite principalement et celle faite comme accessoire de la cession de la créance. Dans les deux cas l'hypothèque va cesser d'appartenir à la femme, cela suffit pour qu'elle doive être inscrite, et que, pour y arriver, l'acte de cession ne puisse être valablement fait qu'en la forme authentique.[1]

**1728.** — Le système que nous venons d'adopter, quant à l'application de l'article 9 au cas de cession principale de la créance de la femme, doit être étendu par analogie au cas de paiement avec subrogation de la créance de celle-ci. Qu'il s'agisse de subrogation conventionnelle ou de subrogation légale, l'hypothèque légale de la femme va toujours se trouver aux mains d'un tiers ; cela suffit pour que celui-ci, qui n'a pas droit à la faveur de la dispense d'inscription réservée à la femme, soit obligé d'inscrire l'hypothèque dans laquelle il est subrogé ; et pour cela il faut que le con-

[1] Troplong, *De la Transcription,* nos 334-336 ; Mourlon, *De la Transcription,* II, n° 1104 ; Bertauld, *De la Subrogation à l'hypothèque légale,* n° 93 ; Aubry et Rau, III, § 288 *bis*, texte et note 20, p. 468, et *5e édit.*, p. 764-765 ; Pont, *Des Privilèges et Hypothèques,* I, n° 469 ; Mérignhac, *Des Contrats relatifs à l'hypothèque légale de la femme mariée,* nos 165-166.

trat d'où procède son droit soit reçu en la forme authentique.[1]

**1729.** — Si la même créance est cédée par la femme à deux cessionnaires successivement, le rang hypothécaire se déterminera entre eux non par la date des cessions ou de leur signification, mais par celle des inscriptions ou des mentions par eux faites. C'est la conséquence de l'article 9, *in fine*, de la loi de 1855, que nous venons de déclarer applicable aux cessionnaires des créances de la femme aussi bien qu'aux subrogés à son hypothèque :

« ... Les dates des inscriptions ou mentions *déterminent* « *l'ordre* dans lequel ceux qui ont obtenu des cessions ou « renonciations exercent les droits hypothécaires de la « femme. »

Si, au lieu de céder successivement à plusieurs personnes la même créance, la femme cède plusieurs des créances qu'elle a contre son mari, en garantissant la solvabilité de celui-ci, ces cessionnaires devront-ils aussi prendre rang d'après la date des cessions à eux faites, ou d'après la date qui appartient à l'hypothèque garantissant chacune des créances cédées ?

Une opinion soutient que c'est le cessionnaire premier en date qui devra l'emporter, quel que soit d'ailleurs le rang de l'hypothèque attachée à la créance qui lui est cédée. La raison que l'on en donne est la suivante : la femme, en cédant une créance contre son mari et en garantissant la solvabilité de celui-ci, a promis que la créance serait payée ; elle s'est donc engagée à ne point entraver le cessionnaire dans l'exercice du droit qu'elle lui a transmis, et par suite à ne pas faire valoir, à l'encontre de l'hypothèque qui protège la créance cédée, l'hypothèque qui peut lui appartenir pour ses autres créances. Le cessionnaire auquel elle transmet ensuite une de ses créances n'a pas plus de droits qu'elle, et ne peut entraver l'exercice des droits concédés au premier.[2]

[1] Mérignhac, *Op. citat.*, n° 176. — *Contrà*, Larombière, *Des Obligations*, III, article 1250, n° 61.

[2] Mourlon, *De la Transcription*, II, n°s 897 et 899.

Cette interprétation doit, à notre avis, être rejetée, et les divers cessionnaires seront colloqués au rang de l'hypothèque qui appartenait à la femme pour chacune des créances qu'elle a cédées. A moins d'une convention particulière, le classement que nous proposons est la conséquence naturelle des diverses cessions qu'elle a consenties : en cédant une créance qui doit être colloquée la seconde, par exemple, elle l'a cédée comme elle était, et n'a pas donné au cessionnaire le droit de passer au premier rang. La question est de savoir si la garantie de la solvabilité du mari qu'elle a promise modifie ces effets naturels de la cession, et nous ne le croyons pas. Cette clause, dont nous avons étudié les effets,[1] oblige personnellement le cédant, au cas d'insolvabilité du débiteur, à indemniser le cessionnaire jusqu'à concurrence du prix qu'il a retiré de la cession ; mais elle ne produit aucun effet au regard des tiers, et n'équivaut pas à l'abandon du rang qui appartient à la femme pour ses autres créances. Il faudrait pour cela une stipulation formelle, de nature à éclairer les tiers et à leur apprendre que les créances qui appartienent encore à la femme ont perdu leur rang hypothécaire ; à défaut d'une clause de cette nature, chaque créance doit être colloquée au rang propre qui lui appartient.[2]

**1730.** — Une dernière hypothèse peut se présenter : la femme cède une ou des fractions d'une créance déterminée, en conservant pour elle le surplus de cette créance ; le cessionnaire ou les cessionnaires devront-ils être colloqués avant la femme, ou viendront-ils au même rang, au marc le franc ? Nous avons examiné cette question en traitant de l'effet de la cession de créances,[3] et notre avis a été qu'à moins d'une clause particulière, cession de priorité ou garantie de solvabilité du débiteur cédé, la condition du cédant et celle du ou des cessionnaires était la même,

[1] *Traité de la Vente,* II, nos 839 et suiv.

[2] Mérignhac, *Des Contrats relatifs à l'hypothèque légale de la femme mariée*, n° 168.

[3] *Traité de la Vente,* II, n° 853.

et nous ne pouvons que nous référer aux raisons que nous en avons données.

La solution sera la même si la femme, après avoir consenti une cession partielle, transmet à un second cessionnaire la partie de créance par elle conservée : le second cessionnaire sera dans la même situation que la femme, et colloqué, comme elle le serait, au même rang que le premier.[1]

**1731.** — Si, au lieu d'une cession de ses créances à titre de propriété, la femme en fait cession à titre de gage ou de nantissement, les droits qu'elle accorde par un contrat de ce genre au créancier ne pourront être exercés par celui-ci qu'à une double condition : il faudra d'abord qu'il remplisse les formalités exigées pour la constitution des droits incorporels en gage et l'opposabilité du gage aux tiers ;[2] il faudra en outre qu'il se conforme, pour faire valoir l'hypothèque de la femme attachée à la créance à lui cédée, aux exigences de l'article 9 de la loi du 23 mars 1855. Ce texte doit en effet être appliqué, ainsi que nous l'avons dit, toutes les fois que, pendant le mariage, l'hypothèque légale de la femme est invoquée par un tiers, qui ne peut plus, lui, invoquer la dispense d'inscription créée seulement pour la femme.

**1732.** — Le contrat le plus fréquent qui intervienne à propos de l'hypothèque de la femme est, ainsi que nous l'avons indiqué, la subrogation à l'hypothèque de celle-ci, contrat qui, d'après nous,[3] doit s'analyser de la façon suivante : la femme demeure créancière de ses reprises, malgré la subrogation qu'elle a consentie, mais elle abandonne au subrogé le bénéfice de son hypothèque, qui se trouve ainsi détachée de la créance pour la garantie de laquelle elle était née.

Cette subrogation peut être totale ou partielle. Nous n'avons rien à dire de la subrogation totale, qui investit d'une

[1] *Adde Suprà*, Tome IV, n° 1699.
[2] *Voir* notre *Traité du Nantissement*, n°s 111-120.
[3] *Suprà*, Tome IV, n° 1697.

manière absolue le subrogé de tous les droits hypothécaires qui appartenaient à la femme. Quant à la subrogation partielle, nous en avons examiné les conséquences,[1] et notre conclusion a été que si la femme n'avait subrogé que pour partie à son hypothèque, elle et son subrogé partiel viendraient par concurrence et au marc le franc, à moins de clause spéciale assurant la priorité au subrogé ; et que, en cas de subrogations partielles et successives consenties par la femme, la solution devrait être la même entre les divers subrogés qui viendraient concurremment, à défaut de convention contraire.

**1733.** — En la forme, la subrogation par la femme à son hypothèque peut être expresse ou tacite.

Nous n'avons rien à dire de la subrogation expresse : elle résultera de tout acte dans lequel la femme aura déclaré qu'elle cédait son hypothèque à un tiers, et les effets en seront déterminés par le texte même de la stipulation émanée de la femme. La subrogation sera totale ou partielle, limitée à l'hypothèque garantissant certaines créances ou une quotité déterminée des créances de la femme, selon qu'il aura plu à celle-ci de la faire.

Rappelons seulement que cette subrogation, pas plus que la subrogation tacite, ne peut émaner de la femme dotale, en tant qu'il s'agit de ses reprises dotales ; et que, lorsqu'il s'agira d'interpréter la clause de subrogation et d'en fixer l'étendue, on devra, dans le doute, adopter l'interprétation restrictive, en vertu de la règle écrite dans l'article 1162, les conventions s'interprètent dans le doute en faveur de celui qui a contracté l'obligation,

**1734.** — La subrogation tacite résultera de tout acte impliquant de la part de la femme la volonté de transmettre à un tiers le bénéfice de son hypothèque légale, en tout ou en partie ; mais la question de savoir dans quels cas les actes émanés de la femme auront cette portée est parfois délicate à résoudre.

[1] *Suprà*, Tome IV, n° 1702-1703.

Tout d'abord, nous appliquerons à la subrogation tacite les deux règles que nous venons de formuler pour la subrogation expresse: la première, que cette subrogation aura l'étendue qu'il conviendra à la femme de lui donner, et qu'elle pourra être générale aussi bien que spéciale ; la seconde, qu'on devra dans le doute l'interpréter restrictivement.

**1735.** — On devra voir en général une subrogation tacite de la femme dans le concours par elle donné à des actes où figure un tiers qui a besoin, pour profiter de l'acte qu'il fait, d'être subrogé à l'hypothèque de la femme. Encore bien que celle-ci ait gardé le silence dans l'acte, qu'elle n'y ait pris aucune obligation précise de transmettre son hypothèque, le seul fait de son concours doit s'interpréter raisonnablement dans le sens d'une subrogation tacite à son hypothèque : si telle n'en était pas la portée, pourquoi aurait-elle figuré à l'acte?

C'est ce qui arrivera d'abord lorsque la femme s'oblige vis-à-vis de l'un des créanciers de son mari, en vertu d'un titre qui confère une hypothèque à ce créancier : le concours de la femme dans un acte intervenu au profit de ce créancier ne peut s'expliquer que par l'abandon de son hypothèque à ce dernier, pour lui assurer un rang préférable à celui que lui donnerait son hypothèque conventionnelle.[1]

Il en sera de même, le plus souvent du moins, lorsque la femme renonce à son hypothèque en faveur de l'un des créanciers chirographaires de son mari : cette renonciation devra être interprétée non comme une renonciation extinctive, mais comme renfermant une subrogation tacite à son hypothèque, car tel est l'intérêt du créancier qui figure à l'acte, et comme l'intérêt de la femme n'est pas contraire au sien, puisqu'elle renonce à son hypothèque, c'est en ce sens que la convention doit s'interpréter.

Enfin nous pensons que la même interprétation devra être donnée lorsque la femme renonce à son hypothèque en

[1] Mérignhac, *Des Contrats relatifs à l'hypothèque légale de la femme mariée,* n° 130. — *Compar. Infrà,* Tome IV, n° 1740.

faveur d'un acquéreur de l'un des immeubles du mari, et que cet acquéreur a besoin de la subrogation, par exemple lorsqu'il existe sur l'immeuble vendu d'autres hypothèques primées par celle de la femme. En principe, la renonciation de la femme à son hypothèque au profit d'un acquéreur des biens du mari est une renonciation purement extinctive : l'acquéreur n'a besoin que d'une chose, faire disparaître le danger d'éviction qui résulte pour lui de la présence de l'hypothèque de la femme, et c'est dans le sens d'un abandon par celle-ci de ses droits, d'une renonciation à son hypothèque que son concours doit être interprété. Mais il en sera différemment si l'hypothèque de la femme est primée, sur l'immeuble vendu, par d'autres hypothèques : la renonciation abdicative de la femme à son hypothèque serait alors inutile à l'acquéreur, qu'elle ne mettrait pas à l'abri de la poursuite des autres créanciers venant en ordre utile par suite de la renonciation de la femme, et l'intervention de celle-ci doit s'entendre dans le sens d'une transmission de son hypothèque à l'acquéreur.[1]

**1736.** — La cession d'antériorité diffère de la subrogation en ce que la femme, qui se borne à céder l'antériorité de ses droits hypothécaires, ne s'en dépouille pas, comme dans la subrogation : elle conserve son hypothèque et se borne, comme nous l'avons vu,[2] à céder le rang qui lui appartient, à consentir à ce qu'un créancier, qui vient après elle sur les immeubles ou sur un immeuble du mari, prenne sa place, tandis qu'elle-même prendra le rang qui appartenait au créancier vis-à-vis duquel elle s'engage. La cession d'antériorité ne consiste donc que dans une interversion du rang hypothécaire qui appartenait à la femme ; d'où il suit que, tandis que la subrogation peut intervenir soit au profit d'un créancier de la femme, soit au profit d'un créancier chirographaire du mari, soit même en faveur d'un acquéreur des

[1] Lyon, 6 mars 1880, Sirey, 81, I, 473.
[2] *Suprà*, Tome IV, n°s 1704-1705.

biens de celui-ci, la cession d'antériorité n'a lieu qu'au profit d'un créancier hypothécaire du mari.

Comme la subrogation, la cession d'antériorité peut être expresse ou tacite ; et l'on devra voir une cession d'antériorité tacite par la femme toutes les fois que celle-ci s'obligera vis-à-vis d'un créancier hypothécaire de son mari, car elle ne peut nuire, par l'exercice de son hypothèque, à l'efficacité d'un lien de droit à la formation duquel elle a concouru.[1]

**1737.** — La renonciation extinctive ou abdicative de la femme à son hypothèque consiste, comme son nom l'indique, en un abandon pur et simple par celle-ci de son droit hypothécaire : elle ne le transmet pas, ni pour la totalité, comme dans la subrogation, ni même pour son rang, comme dans la cession d'antériorité ; elle se borne à l'éteindre en l'abdiquant.

Cette renonciation sera plus ou moins complète, suivant la qualité de la personne en faveur de laquelle elle intervient. Si elle est faite en faveur d'un créancier du mari, elle emporte extinction complète de l'hypothèque de la femme, celle-ci renonçant à son droit de préférence aussi bien qu'à son droit de suite.

Au contraire, si elle avait lieu, sous l'empire de la loi du 23 mars 1855, au profit d'un acquéreur des biens du mari, on devait en général l'interpréter dans un sens limité, et dire que la femme n'avait abandonné que son droit de suite, mais qu'elle avait conservé son droit de préférence sur le prix de l'immeuble ; l'exercice de ce droit ne pouvait en effet nuire à l'acquéreur, auquel il importe peu que son prix soit distribué à la femme ou à d'autres créanciers du mari. Nous dirons toutefois quelle exception devait être apportée à ce principe, au cas d'existence d'autres hypothèques sur l'immeuble vendu.[2]

[1] *Compar.* Baudry-Lacantinerie et de Loynes, *Du Nantissement, Des Privilèges et Hypothèques,* II, n° 1059.

[2] *Infrà,* Tome IV, n° 1739.

La loi du 13 février 1889 a modifié ces principes dans une mesure que nous aurons à indiquer.

**1738.** — Comme la subrogation ou la cession d'antériorité, la renonciation extinctive par la femme à son hypothèque peut être expresse ou tacite.

Voici des exemples de renonciation tacite.

Le mari vend un de ses immeubles ou un immeuble de communauté, et la femme concourt à cette vente : sa participation à cet acte doit s'interpréter dans le sens d'une renonciation à son hypothèque au profit de l'acquéreur.

C'était déjà la solution donnée par les jurisconsultes romains :

« *Creditor, qui permittit rem venire, pignus dimittit.* »[1]

La raison commande cette interprétation : le concours de la femme ne peut s'expliquer que dans le but de donner à l'acquéreur une garantie de plus, et cette garantie, c'est la renonciation à l'hypothèque légale qui constituait pour celui-ci un danger d'éviction.[2]

Nous verrons cependant que la loi du 13 février 1889 a abandonné ces principes, et refuse de voir dans le seul concours de la femme à l'acte d'aliénation un abandon tacite de son hypothèque légale.

Mais le motif que nous donnons pour justifier cette renonciation tacite de la femme va en limiter la portée : si on peut donner à la présence de la femme à l'acte de vente une autre interprétation, si elle peut s'expliquer par un motif autre que le dessein de renoncer à son hypothèque, on ne devra voir dans ce concours aucune renonciation par la femme à son hypothèque. C'est l'application de l'une des règles d'interprétation que nous avons rappelées : les renonciations

[1] L. 158, D., *De Regulis juris* (L. 17). — *Adde* L. 11, D., *Quib. mod. pign. vel hypoth. solv.* (XX, 6).

[2] Cassation, 9 février 1859, Sirey, 60, I, 647 ; Cassation, 26 août 1862, Sirey, 62, I, 920, et Dalloz, 62, I, 344. — Troplong, *Des Privilèges et Hypothèques*, II, n° 599 ; Aubry et Rau, III, § 288 *bis*, texte et note 7, p. 463-464, et 5e *édit.*, p. 754 ; Pont, *Des Privilèges et Hypothèques*, I, n° 465.

ne se présument pas, et, du moment où le concours de la femme à l'acte de vente peut s'interpréter en deux sens, on doit l'entendre dans le sens le moins dommageable à celle-ci et dire qu'elle a conservé le plein exercice de son droit hypothécaire.[1]

**1739.** — Il importe de rappeler, à propos de ce premier exemple de renonciation tacite par la femme à son hypothèque, la distinction que nous venons de faire quant à l'étendue de ces renonciations :[2] la femme, qui n'abandonne son hypothèque qu'en faveur de l'acquéreur, ne renonce par là qu'à son droit de suite, mais elle conserve son droit de préférence sur le prix soit à l'égard des créanciers du mari,[3] soit à l'égard des tiers auxquels le prix aurait été délégué.[4] Cette solution, qui était généralement admise sous l'empire de la loi de 1855, a été, comme nous le verrons, formellement consacrée par la loi du 13 février 1889.

Les effets de la renonciation tacite de la femme à son hypothèque légale en faveur d'un créancier du mari sont d'ailleurs les mêmes, à ce point de vue, qu'il s'agisse de la vente d'un immeuble propre du mari ou de la vente d'un immeuble de communauté.[5]

[1] Cassation, 4 juin 1854, Sirey, 55, I, 743 ; Cassation, 30 juin 1856, Sirey, 57, I, 260, et Dalloz, 57, I, 93. — Aubry et Rau et Pont, *Op. et Loc. citat.*

[2] *Suprà*, Tome IV, n° 1737.

[3] Cassation, 20 août 1816, Sirey, C. N., V, I, 232 ; Amiens, 19 décembre 1846, Sirey, 47, II, 193, et Dalloz, 47, II, 97 ; Lyon, 15 mai 1847, Sirey, 48, II, 280 ; Cassation, 21 février 1849, Sirey, 49, I, 648, et Dalloz, 49, I, 157 ; Agen, 14 mars 1866, Sirey, 67, II, 55, et Dalloz, 67, II, 129 ; Paris, 10 février 1873, Dalloz, 74, II, 133 ; Dijon, 19 novembre 1876, Sirey, 77, II, 161, et Dalloz, 78, II, 57. — Troplong, *Des Privilèges et Hypothèques*, II, n° 600 ; Flandin, *De la Transcription*, II, n° 1552 ; Larombière, *Des Obligations*, II, article 1250, n° 53 ; Aubry et Rau, III, § 288 *bis*, texte et note 8, p. 464 ; Pont, *Des Privilèges et Hypothèques*, I, n° 485.

[4] Amiens, 16 février 1854, Sirey, 54, II, 560 ; Cassation, 6 novembre 1855, Sirey, 56, I, 235. — Aubry et Rau, III, § 288 *bis*, texte et note 9, p. 464.

[5] Cassation, *Arrêt précité* du 21 février 1849 ; Dijon, 19 novem-

**1740.** — Il y aura encore, suivant les cas, soit renonciation, soit subrogation tacite de la femme à son hypothèque légale, lorsqu'elle s'obligera, conjointement ou solidairement, avec son mari, et que, dans l'acte d'obligation, celui-ci conférera au créancier une hypothèque. En principe, comme nous l'avons dit,[1] ce concours de la femme doit s'interpréter plutôt dans le sens d'une subrogation tacite à son hypothèque au profit du créancier que d'une renonciation : le créancier a besoin le plus souvent, pour que l'obligation consentie à son profit produise tous ses effets, non seulement que la femme n'exerce pas son hypothèque, mais que lui l'exerce à sa place ; et telle doit être l'interprétation ordinaire de l'engagement pris par la femme vis-à-vis de ce créancier.

Mais il peut arriver qu'à raison des circonstances le créancier n'ait besoin que de la renonciation de la femme à son hypothèque, comme si, par exemple, l'immeuble qui lui est affecté n'est grevé que de l'hypothèque de la femme et de celle qui est consentie à lui-même : dans ce cas et dans tous ceux où l'hypothèque de la femme est inutile au créancier, c'est dans le sens d'une renonciation extinctive que l'obligation de celle-ci devra être interprétée.[2]

bre 1876, Sirey, 77, II, 161, et Dalloz, 78, II, 57 ; Dijon, 4 août 1880, Sirey, 80, II, 323, et Dalloz, 80, II, 241.

[1] *Suprà,* Tome IV, n° 1735.

[2] *Compar.* Cassation, 2 avril 1829, Sirey, C. N., IX, I, 266 ; Cassation, 4 février 1839, Sirey, 39, I, 107 ; Lyon, 24 mai 1850, Sirey, 50, II, 531, et Dalloz, 50, II, 179 ; Caen, 3 mai 1852, Sirey, 53, II, 79, et Dalloz, 54, II, 20 ; Paris, 31 mars 1853, Sirey, 53, II, 337 ; Cassation, 8 août 1854, Sirey, 54, I, 521, et Dalloz, 55, I, 337 ; Cassation, 26 juin 1855, Sirey, 55, I, 670, et Dalloz, 55, I, 273 ; Metz, 22 janvier 1856, Sirey, 56, II, 305 ; Cassation, 25 février 1862, Sirey, 62, I, 356, et Dalloz, 62, I, 240. — Troplong, *Des Privilèges et Hypothèques*, II, n° 603 ; Benech, *Du Nantissement*, n° 26 ; Bertauld, *De la Subrogation à l'hypothèque légale,* n°s 63-68 et 72 ; Larombière, *Des Obligations*, III, article 1250, n° 53 ; Flandin, *De la Transcription*, II, n° 1550 ; Aubry et Rau, III, § 288 *bis*, texte et note 10, p. 464, et *5e édit.*, p. 756-757 ; Pont, *Des Privilèges et Hypothèques*, I, n° 464 ; Colmet de Santerre, IX, n° 81 *bis*

**1741.** — Si, au lieu d'intervenir au profit d'un créancier hypothécaire du mari, l'engagement pris par la femme intervient au profit d'un créancier chirographaire de ce dernier, nous croyons que cet engagement n'emporte de la part de la femme ni subrogation, ni même renonciation tacite à son hypothèque : et il en doit être ainsi, à notre avis, lors même que plus tard ce créancier obtiendrait, en vertu de cette obligation, un jugement de condamnation contre le mari et la femme, et par suite une hypothèque sur leurs biens. Même dans ce cas, l'engagement de la femme se réduit à une simple obligation personnelle d'abord, hypothécaire après le jugement qui la condamne, mais elle n'en demeure pas moins libre d'exercer comme bon lui semble son hypothèque sur les biens de son mari.

L'opinion contraire, qui assimile au point de vue de l'abandon ou de la transmission de l'hypothèque légale l'engagement pris envers un créancier chirographaire du mari à celui pris vis-à-vis d'un créancier hypothécaire, invoque les raisons suivantes. Que le créancier du mari ait ou non une hypothèque, l'engagement pris par la femme à son profit a la même portée : du moment où elle contracte l'obligation de le faire payer par son mari ou de le payer elle-même, elle ne peut empêcher, par l'exercice de son hypothèque, ce paiement dont elle s'est portée garante. Si elle pouvait le faire, l'engagement que le créancier lui a demandé serait plutôt nuisible qu'utile à celui-ci, ce qui est inadmissible. D'ailleurs, si la loi accorde à la femme une hypothèque « pour l'indemnité des dettes qu'elle a « contractées avec son mari » (article 2135), c'est dans le but d'assurer à la femme la libération de l'engagement qu'elle a pris, et ce serait aller contre ce but que de la faire servir à empêcher le créancier vis-à-vis duquel elle est liée d'obtenir son paiement.[1]

XXI ; Baudry-Lacantinerie et de Loynes, *Du Nantissement, Des Privilèges et Hypothèques*, II, n° 1061. — *Adde Infrà*, Tome IV, n° 1770.

[1] Cassation, 17 avril 1827, Sirey, c. n., VIII, I, 570 ; Bourges,

Cette opinion doit être écartée. Les renonciations ne se présument pas, et moins encore la transmission par la femme de son hypothèque à un créancier de son mari : il faut donc, pour que l'on voie dans le concours de la femme une renonciation ou une subrogation tacite à son hypothèque, qu'il ne puisse s'interpréter autrement. Ici au contraire la présence de la femme s'explique tout naturellement, par l'engagement qu'elle prend avec son mari : le créancier n'a pas songé à demander d'hypothèque à celui-ci, on ne peut présumer qu'il ait voulu s'assurer le bénéfice de l'hypothèque de la femme ou tout au moins l'abandon de cette hypothèque ; il a voulu avoir deux débiteurs, c'est tout ce qui résulte de l'engagement pris par la femme, et il serait contraire aux règles de l'interprétation des contrats d'y voir autre chose.[1]

La seule ressource qui appartienne à ce créancier, c'est de se faire colloquer en sous-ordre sur les sommes qui seront attribuées à la femme dans le prix des immeubles du mari ; mais il ne jouira, pour cette collocation en sous-ordre, d'aucun droit de préférence, et sa condition sera la même que celle des autres créanciers de la femme qui demanderont le même bénéfice.[2]

4 mars 1831, Sirey, 32, II, 31. — Mourlon, *De la Transcription*, II, nos 986-992.

[1] Paris, 2 janvier 1836, Sirey, 36, II, 149 ; Caen, 15 juillet 1840, Sirey, 40, II, 522 ; Orléans, 24 mai 1848, Sirey, 50, II, 143, et Dalloz, 48, II, 185 ; Orléans, 12 janvier 1854, Sirey, 54, II, 561, et Dalloz, 56, I, 161 : Cassation, 14 mars 1865, Sirey, 65, I, 209, et Dalloz, 65, I, 129 : Orléans, 9 juin 1874, Sirey, 74, I, 302. — Duranton, XII, n° 143 ; Proudhon, *De l'Usufruit*, V, n° 2334 ; Troplong, *Des Privilèges et Hypothèques*, II, n° 603 ; Flandin, *De la Transcription*, II, n° 1551 ; Larombière, *Des Obligations*, III, article 1250, n° 53 ; Bertauld, *De la Subrogation à l'hypothèque légale*, n° 70 ; Aubry et Rau, III, § 288 *bis*, texte et notes 11 et 12, p. 464-465, et *5e édit.*, p. 757 ; Pont, *Des Privilèges et Hypothèques*, I, n° 463 ; Baudry-Lacantinerie et de Loynes, *Du Nantissement, Des Privilèges et Hypothèques*, II, n° 1062.

[2] Cassation, 4 février 1839, Sirey, 39, I, 107 ; Amiens, 11 décembre 1858, Sirey, 59, II, 316.

**1742.** — Lorsque la femme renonce, expressément ou tacitement, à son hypothèque légale, nous avons déjà dit et il importe de rappeler que cette renonciation est valable du moment où elle émane d'une femme mariée sous un régime de liberté, et les formalités exigées par les articles 2144 et 2145 sont inapplicables ici. Nous en avons donné la raison : lorsque la femme est en face du mari seul et consent à porter atteinte aux garanties que la loi lui a données, le législateur a redouté l'abus de l'influence du mari et il a exigé les formalités protectrices des articles 2144 et 2145 ; tandis que, lorsque la femme renonce à son hypothèque en faveur d'un acquéreur ou d'un créancier de son mari, sa situation est la même que pour les autres contrats qu'elle passe relativement à son patrimoine.[1]

Il en sera ainsi lors même que la femme n'aurait aucun intérêt à cette renonciation, et qu'elle n'agirait qu'en faveur de son mari et pour augmenter son crédit ; même dans ce cas, on appliquera les règles ordinaires des contrats passés par la femme, et non la règle spéciale que le législateur a édictée dans les articles 2144 et 2145 pour le seul cas de restriction de l'hypothèque.[2]

**1743.** — La dernière stipulation relative à l'hypothèque de la femme que nous voulions signaler, c'est la promesse

[1] Cassation, 12 février 1811, Sirey, C. N., III, I, 292 ; Metz, 13 juillet 1820, Sirey, C. N., VI, II, 286 ; Cassation, 28 juillet 1823, Sirey, C. N., VII, I, 301 ; Nancy, 24 janvier 1825, Sirey, C. N., VIII, II, 14; Lyon, 13 avril 1832, Sirey, 32, II, 492 ; Paris, 28 août 1844, Sirey, 44, II, 540 ; Cassation, 30 juillet 1845, Sirey, 45, I, 711, et Dalloz, 45, I, 332 ; Douai, 20 mars 1851, Sirey, 51, II, 481, et Dalloz, 52, I, 137 ; Tribunal de Nantes, 17 juillet 1871, Sirey, 72, II, 26 ; Chambéry, 19 novembre 1877, Sirey, 78, II, 5 ; Cassation, 28 novembre 1892, *Pandectes françaises,* 93, I, 321. — Duranton, XX, n° 72 ; Troplong, *Des Privilèges et Hypothèques*, II, n° 643 *bis* ; Aubry et Rau, III, § 264 *ter,* texte et note 81, p. 246-247 ; Pont, *Des Privilèges et Hypothèques,* I, n°s 454 et 543.

[2] Bordeaux, 7 avril 1834, Sirey, 34, II, 358 ; Lyon, 21 décembre 1840, Sirey, 41, II, 268 ; Cassation, 30 juillet 1845, Sirey, 45, I, 711 ; Douai, 20 mars 1851, Sirey, 51, II, 481.

d'abstention ; par cette stipulation la femme ne transmet pas son hypothèque légale, comme dans la subrogation, et n'y renonce pas d'une façon absolue, comme dans la renonciation ordinaire : elle s'engage seulement à ne pas la faire valoir au préjudice du créancier en faveur duquel elle stipule.

**1744.** — La promesse d'abstention s'explique très bien lorsque le créancier en faveur duquel elle est faite vient immédiatement après la femme en ordre d'hypothèque : alors l'abstention de la femme suffit pour que le créancier soit colloqué en ordre utile.

Mais qu'arrivera-t-il si, entre la femme et ce créancier, il se trouve des créanciers intermédiaires dont la créance suffise pour absorber le montant des sommes mises en distribution ? Plusieurs interprétations ont été données :[1] voici, pour notre part, celle que nous proposons. Toutes les fois que la seule abstention de la femme est insuffisante pour permettre au créancier d'être colloqué sur le prix des immeubles du mari, elle doit s'interpréter non dans le sens limité d'une simple promesse d'abstention, mais dans le sens d'une subrogation à l'hypothèque de la femme qui peut seule donner au créancier l'avantage qu'il a cherché dans l'intervention de la femme. Les conventions doivent, aux termes de l'article 1157, s'interpréter plutôt dans le sens où elles doivent produire effet que dans celui où elles n'en peuvent donner aucun ; et la convention intervenue avec la femme n'aurait aucune portée pour le stipulant, et ne se concevrait même pas, si elle ne devait avoir pour effet que de profiter aux créanciers intermédiaires qui n'ont pas été parties à cette convention.

Si l'on accepte cette interprétation, la promesse d'abstention devient, dans cette hypothèse, une véritable subrogation, et le créancier qui en profite devra accomplir les for-

[1] *Voir* Bertauld, *De la Subrogation à l'hypothèque légale*, n° 183; Mérignhac, *Des Contrats relatifs à l'hypothèque légale de la femme mariée*, n°s 132-134.

malités prescrites par l'article 9 de la loi du 23 mars 1855, applicable, ainsi que nous l'avons dit, dans tous les cas où l'hypothèque légale de la femme ne doit plus profiter à celle-ci.

Sans doute il peut se faire que les termes précis de la convention répugnent à cette interprétation ; mais alors on appliquera la loi que les parties se sont faite. Le créancier n'a demandé qu'une chose, que la femme s'abstienne d'user de son hypothèque au détriment de ce créancier ; la femme n'a consenti et ne sera tenue qu'à cela, et le créancier ne pourra s'en prendre qu'à lui-même de l'inefficacité de la prétendue garantie qu'il a demandée.

**1745.** — III. *Des formes de la subrogation ou de la renonciation à l'hypothèque de la femme.* — Sous l'empire du Code civil, et avant la loi du 23 mars 1855, les diverses stipulations relatives à l'hypothèque légale de la femme, subrogation ou renonciation, n'étaient soumises ni à aucune forme particulière, ni à aucune condition spéciale de publicité, soit entre les parties, soit à l'égard des tiers ; c'était l'application de la règle générale établie par le Code pour les contrats translatifs de propriété et de droits réels, qui n'étaient soumis à aucune publicité.

Lorsque ces stipulations ne portaient que sur l'hypothèque de la femme, point sur sa créance de reprises contre son mari, il était même inutile, au moins dans l'opinion la plus accréditée, de remplir vis-à-vis de celui-ci les formalités de la signification ou de l'acceptation prescrites par l'article 1690. Du moment où on ne voit dans ces contrats, et l'on n'y doit voir à notre avis, qu'une transmission de l'hypothèque de la femme, laquelle conserve sa créance, l'article 1690, qui n'est édicté que pour les transports de créances, est inapplicable.[1]

Non seulement les contrats relatifs à l'hypothèque de la femme étaient dispensés de toute formalité et de toute pu-

[1] *Suprà,* Tome IV, n° 1701.

blicité, mais l'hypothèque même de la femme, qui leur était transmise, continuait à bénéficier dans leurs mains de la dispense d'inscription créée au profit de la femme par l'article 2135. Il en résultait qu'entre les différents subrogés à l'hypothèque de la femme, le rang s'établissait par la date des actes contenant les subrogations, conformément à la règle établie par l'article 1328 pour que les actes acquièrent date certaine à l'égard des tiers.[1]

**1746.** — Cet état de choses donnait lieu à des critiques justifiées.

En admettant même, et c'est ce qu'a fait, à tort selon nous, le législateur de 1855, que l'on conserve à l'hypothèque de la femme mariée la dispense d'inscription établie par le Code civil, au moins tant que dure le mariage, il n'y a aucune raison pour que cette hypothèque continue à être dispensée d'inscription lorsqu'elle passe aux mains de tiers qui sont, eux, parfaitement libres d'accomplir les formalités qui feront connaître aux tiers l'existence et la transmission de cette hypothèque. Or cette publicité est nécessaire non seulement pour révéler aux intéressés, par exemple aux acquéreurs des biens du mari, les charges qui les grèvent, mais aussi entre les subrogés à l'hypothèque de la femme ; sans cela ils sont exposés à être trompés, et à croire qu'ils acquièrent une hypothèque déjà transmise à un premier subrogé.

D'un autre côté, il ne suffisait pas d'ordonner la publicité de l'hypothèque de la femme et de ses transmissions, lors-

[1] Paris, 12 décembre 1817, Sirey, C. N., V, II, 338 ; Nancy, 24 juin 1825, Sirey, 35, II, 84 ; Cassation, 24 janvier 1838, Sirey, 38, I, 97 ; Bordeaux, 10 avril 1845, Sirey, 47, II, 166 ; Paris, 18 mars 1848, Sirey, 48, II, 307 ; Cassation, 13 novembre 1854, Sirey, 55, I, 193 ; Metz, 22 janvier 1856, Sirey, 56, II, 395 ; Cassation, 3 juillet 1866, Sirey, 66, I, 345, et Dalloz, 66, I, 389. — Aubry et Rau, III, § 288 *bis*, texte et note 16, p. 465-466, et 5e *édit.*, p. 758-759 ; Pont, *Des Privilèges et Hypothèques*, I, n° 466 ; Baudry-Lacantinerie et de Loynes, *Des Privilèges et Hypothèques*, II, n° 1074.

que cette hypothèque est cédée ; il fallait encore exiger que toute convention contenant de la part de la femme transmission de son hypothèque ou renonciation à celle-ci fût rédigée par acte authentique, et cela pour deux raisons : la première, que l'intervention de l'officier public qui rédige cette convention doit avoir pour effet d'éclairer la femme sur la portée du consentement qu'elle va donner et d'empêcher qu'elle soit aussi souvent victime de son inexpérience ; la seconde, que ce contrat ayant pour but de servir de base à une inscription doit être solennel, par les mêmes raisons qui ont fait édicter dans l'article 2127 la solennité de l'acte de constitution de l'hypothèque conventionnelle.

Ces motifs, l'intérêt de la femme et surtout celui des créanciers qui traitent avec elle, ont inspiré l'article 9 de la loi du 23 mars 1855, lequel est ainsi conçu :

« Dans le cas où les femmes peuvent céder leur hypo-
« thèque légale ou y renoncer, cette cession ou cette re-
« nonciation doit être faite par acte authentique, et les ces-
« sionnaires n'en sont saisis à l'égard des tiers que par
« l'inscription de cette hypothèque prise à leur profit, ou
« par la mention de la subrogation en marge de l'inscrip-
« tion préexistante.

« Les dates des inscriptions ou mentions déterminent
« l'ordre dans lequel ceux qui ont obtenu des cessions ou
« renonciations exercent les droits hypothécaires de la
« femme. »

Nous allons examiner successivement les deux conditions que ce texte impose désormais pour les conventions relatives à l'hypothèque légale de la femme, l'authenticité de l'acte qui les renferme, et l'inscription par le cessionnaire de l'hypothèque qui lui est cédée, ou la mention de cette cession en marge de l'inscription préexistante.

**1747.** — L'acte authentique, que l'article 9 de la loi de 1855 prescrit pour les cessions ou renonciations à l'hypothèque de la femme, est exigé, d'abord, dans l'intérêt de celle-ci, comme garantie du caractère libre et éclairé du

consentement qu'elle donne ; il est prescrit en outre *ad solemnitatem*, comme se rattachant à l'organisation de l'hypothèque, laquelle constitue dans notre droit un contrat solennel ; et il s'y rattache en ce sens que l'inscription à prendre par le cessionnaire sera prise en vertu de ce contrat.

Ces motifs tranchent, à notre avis, une question controversée, la question de savoir qui peut se prévaloir de la nullité résultant de ce que l'acte de cession serait fait en la forme sous seing privé ; ce ne sont pas seulement les seconds cessionnaires de la femme ou ses créanciers hypothécaires qui pourront invoquer cette nullité, mais aussi les créanciers chirographaires de celle-ci, et la femme elle-même, fût-elle engagée personnellement vis-à-vis du tiers au profit duquel est intervenue la cession ou la renonciation par elle consentie.

L'opinion contraire est soutenue. On dit d'abord, en ce sens, que l'article 9 déclare lui-même que les formalités qu'il édicte ne le sont que pour saisir le cessionnaire « *à l'égard des tiers* », et non pour la validité de la convention entre les parties. On ajoute que c'est surtout dans l'intérêt des tiers que ce texte a été fait, et la femme ne doit pas être admise à s'en prévaloir, alors surtout qu'elle sera le plus souvent sans intérêt pour le faire, lorsqu'elle aura contracté une obligation personnelle vis-à-vis de celui au profit duquel est intervenue la cession ou la renonciation.[1]

Ces raisons doivent être écartées. Tout d'abord, comme nous venons de le dire, ce n'est pas seulement dans l'intérêt des tiers, mais dans celui de la femme elle-même, pour assurer que son consentement sera libre et éclairé, que la loi de 1855 exige un acte notarié ; et ce motif suffit pour que la femme, qui n'a pas été protégée, puisse invoquer la nullité de forme de l'acte auquel elle a figuré. Puis la forme

[1] Troplong. *De la Transcription*, n° 342 ; Flandin, *De la Transcription*, II, n° 1547 ; Pont, *Des Privilèges et Hypothèques*, I, n° 467. — *Adde* Nancy, 4 mai 1886, sous Cassation, 11 juin 1890, Dalloz, 92, I, 35.

de cet acte se rattache à la solennité de la constitution d'hypothèque, et, en matière d'actes solennels, tous, les parties comme les tiers, peuvent se prévaloir de l'absence des formes solennelles exigées par la loi. Enfin, quant à l'objection tirée de ce que les formalités prescrites par l'article 9 ne le sont « qu'à l'égard des tiers », il est facile de répondre qu'elle repose sur une confusion : lorsque ce texte emploie ces expressions, il s'en sert à propos de l'inscription à prendre en vertu de l'acte de subrogation, et c'est en ce sens qu'il déclare que les cessionnaires ne sont saisis « à l'égard « des tiers » que par l'inscription prise à leur profit ; mais ces expressions sont tout à fait étrangères à la première condition de l'article 9, celle de l'acte authentique, dont les effets doivent être réglés par les principes que nous venons d'indiquer.[1]

Nous verrons d'ailleurs qu'en ce qui concerne la renonciation par la femme à son hypothèque au profit d'un acquéreur, la question a été tranchée en ce sens par la loi du 13 février 1889.[2]

**1748.** — Nous croyons toutefois qu'il suffit, pour que l'acte de cession de l'hypothèque ou de renonciation soit valable, qu'il soit authentique, mais il n'est pas nécessaire que cette authenticité soit conférée par un notaire : du moment où l'acte sera authentique dans le sens de l'article 1317 du Code civil, le vœu de la loi est rempli et la convention régulière.

Nous avons, il est vrai, décidé le contraire à propos de l'acte de constitution d'hypothèque conventionnelle,[3] mais par des raisons spéciales qui ne s'appliquent pas ici. L'ar-

[1] Mourlon, *De la Transcription,* II, n° 1005 ; Bertauld, *De la Subrogation à l'hypothèque légale*, n°s 82-83 ; Aubry et Rau, III, § 288 *bis,* texte et note 19, p. 467-468, et 5e *édit.*, p. 763-764 ; Mérignhac, *Des Contrats relatifs à l'hypothèque légale de la femme mariée*, n° 49 ; Baudry-Lacantinerie et de Loynes, *Des Privilèges et Hypothèques,* II, n° 1082.

[2] *Infrà,* Tome IV, n° 1809.

[3] *Suprà,* Tome II, n° 999.

ticle 2127 ne se borne pas à exiger que la constitution d'hypothèque soit faite par acte authentique, il ajoute « par un « acte passé en forme authentique *devant deux notaires*, « ou *devant un notaire et deux témoins* » ; ici l'article 9 de la loi du 23 mars 1855 exige seulement que la cession ou la renonciation soit faite « par acte authentique », et nous ne devons rien ajouter à cette seule exigence de la loi, ni demander une forme spéciale d'authenticité qu'elle n'impose pas.[1]

**1749.** — Le mandat donné par la femme à l'effet de consentir une cession de son hypothèque ou une renonciation doit-il être authentique ? Nous avons rencontré la même question à propos du mandat donné pour constituer une hypothèque conventionnelle, et nous l'avons résolue dans le sens de l'affirmative ;[2] la même solution doit être donnée relativement au mandat constitué par la femme pour céder son hypothèque ou y renoncer. Les raisons de décider se rattachent, comme nous l'avons dit en traitant du mandat à l'effet de constituer une hypothèque, aux principes sur le mandat en général.[3] Le mandat se lie d'une manière intime à l'acte en vue duquel il est donné, puisque le consentement exprimé dans l'acte ne l'est qu'en vertu du mandat, et il ne servirait à rien d'exiger un acte authentique quand le mandat, c'est-à-dire l'acte qui manifeste le consentement, est sous seing privé. Or, toutes les fois que l'authenticité d'un acte est exigée pour prévenir les fraudes et protéger l'une des parties ou les tiers, le mandat donné pour passer l'acte, surtout par la partie que la loi a voulu protéger, doit être authentique.[4]

**1750.** — L'acte authentique est exigé, d'après l'opinion

[1] Mérignhac, *Des Contrats relatifs à l'hypothèque légale de la femme mariée*, n° 46.

[2] *Suprà*, Tome II, n° 992.

[3] *Voir* notre *Traité du Mandat*, n° 40.

[4] Cassation, 27 juin 1881, Sirey, 81, I, 441, et Dalloz, 82, I, 175. — Labbé, *Note*, Sirey, 1881, I, 441 ; Mérignhac, *Des Contrats relatifs à l'hypothèque légale de la femme mariée*, n° 47.

que nous avons adoptée,[1] non seulement lorsque la femme cède son hypothèque ou y renonce d'une manière principale, mais aussi lorsqu'elle la cède à titre accessoire, avec la totalité ou une partie des créances qu'elle a contre son mari. Nous avons dit que cette solution était commandée d'abord par le texte, mais surtout par les motifs de l'article 9, qui ne permettent pas de distinguer suivant la manière dont le cessionnaire est approprié de l'hypothèque de la femme.

**1751.** — La seconde condition de forme imposée à la cession ou à la renonciation à l'hypothèque de la femme est la publicité donnée au contrat par une inscription sur le registre des hypothèques ; inscription que le créancier prendra soit d'une manière principale, au moyen d'un bordereau rédigé en son nom, soit par une mention en marge de l'inscription préexistante, lorsque l'hypothèque de la femme est déjà inscrite.

C'est là l'innovation capitale de l'article 9 : par ce moyen la loi du 23 mars 1855 remédie d'abord aux inconvénients si graves qui résultent de l'absence de publicité de l'hypothèque de la femme ; désormais cette hypothèque sera connue des tiers, du moins dans le cas où elle aura cessé d'appartenir à la femme. Puis, à ce moyen, le rang de ceux qui ont obtenu de la femme des renonciations ou des cessions sera fixé d'une façon très nette, sans que nul puisse se plaindre d'avoir été trompé, par le rang des inscriptions ou des mentions qu'ils auront prises.

**1752.** — Lorsque l'hypothèque de la femme n'est pas inscrite au moment de la renonciation ou de la cession, aucune difficulté ne se présente, et c'est par voie d'inscription prise à son profit que le tiers bénéficiaire du contrat doit rendre publique la convention intervenue en sa faveur.

Mais, si l'hypothèque de la femme est déjà inscrite au moment où la convention intervient, le bénéficiaire de cette convention a-t-il le choix entre les deux modes de publicité

[1] *Suprà,* Tome IV, n° 1727.

indiqués dans l'article 9, une mention en marge de l'inscription préexistante ou une inscription nouvelle prise à son profit?

Non, d'après une opinion, et le tiers devra, sous peine de ne pouvoir opposer la convention aux tiers, la rendre publique par voie de mention en marge de l'inscription de la femme. C'est ce qui résulte d'abord, dit-on, des termes précis et impératifs de l'article 9 : ... « Les cessionnaires « n'en sont saisis à l'égard des tiers que par l'inscription « de cette hypothèque prise à leur profit ou par la mention « de la subrogation en marge de l'inscription préexistante. » Ainsi la loi prévoit deux hypothèses, elle indique pour chacune d'elles le mode de publicité à employer, et elle déclare que le cessionnaire ne sera approprié à l'égard des tiers que par ces moyens : cette rédaction de l'article 9 exclut toute idée d'une alternative laissée au tiers.

On ajoute qu'il devait en être ainsi, par deux raisons. En premier lieu, c'est toujours ainsi que la loi procède lorsqu'elle veut faire connaître les modifications apportées à un droit déjà rendu public par la voie de l'inscription ou de la transcription (articles 101 et 958 du Code civil, 693, 716 et 748 du Code de procédure, et 4 de la loi du 23 mars 1855). En second lieu, ce moyen est le seul qui puisse protéger les intéressés, car, lorsque l'hypothèque légale de la femme est inscrite, les tiers qui voudront traiter avec elle et savoir si elle a ou non conservé le bénéfice de son hypothèque se borneront à demander un état des mentions de subrogation ou de renonciation, lorsque l'hypothèque est inscrite ; et lorsqu'on leur aura répondu qu'il n'existe aucune mention, ils croiront à tort qu'ils peuvent traiter avec elle et en considération d'une hypothèque qu'elle n'a plus.[1]

**1753.** — Nous croyons que cette interprétation de l'article 9 doit être écartée.

Au point de vue du texte de l'article 9, il ne nous semble

[1] Mourlon, *De la Transcription*, II, n° 1022.

nullement avoir le sens impératif que lui attribue l'opinion que nous combattons : il dit bien que les cessionnaires ne sont saisis que par l'un ou l'autre des deux moyens qu'il prévoit, l'inscription directe au nom du cessionnaire ou la mention marginale, mais il n'indique nullement que le procédé de la mention marginale soit nécessaire, lorsque l'hypothèque de la femme est déjà inscrite.

Puis il serait illogique d'obliger le subrogé à se contenter d'une mention marginale : il peut se faire que l'inscription prise antérieurement au nom de la femme soit nulle, et alors la mention marginale en suivra le sort, tandis que, si on le laisse libre de prendre dans tous les cas une inscription directe en son nom, il pourra sauvegarder ses droits par une inscription régulière.

On objecte que les tiers peuvent être trompés, s'ils se sont fait délivrer un état des mentions marginales de l'inscription de l'hypothèque de la femme : nous répondrons qu'ils ont eu tort de ne faire que cela, et qu'ils devaient requérir l'état des inscriptions de l'hypothèque de la femme, car, en dehors de celle qu'elle a prise, d'autres ont pu l'être antérieurement ou postérieurement par des subrogés.[1]

**1754.** — L'inscription que doit prendre le tiers bénéficiaire de l'hypothèque légale de la femme est soumise aux formalités édictées par l'article 2153. Ce texte en effet s'applique à tous les cas où une inscription est prise pour l'hypothèque de la femme ; et comme l'article 9 de la loi de 1855, en imposant au bénéficiaire de l'hypothèque l'obligation de prendre inscription, n'indique pas les conditions de cette inscription, il se réfère évidemment aux règles ordinaires pour l'inscription de l'hypothèque de la femme, à celles de l'article 2153. Mais, tandis que l'inscription de l'article 2153 est prise au nom de la femme, celle prise en vertu de l'ar-

[1] Bertauld, *De la Subrogation à l'hypothèque légale de la femme*, n° 96 ; Aubry et Rau, III, § 288 *bis*, texte et note 21, p. 469 ; Pont, *Des Privilèges et Hypothèques*, II, n° 780 ; Mérignhac, *Des Contrats relatifs à l'hypothèque légale de la femme mariée*, n° 55.

ticle 9 doit l'être à la fois au nom de la femme, puisque c'est toujours elle qui est la créancière, et aussi « *au profit* » du tiers subrogé, suivant les termes de l'article 9 ; sans cette mention spéciale de la qualité en laquelle il requiert l'inscription, il ne pourrait en réclamer le bénéfice.

**1755.** — Si un créancier du mari obtient, comme il arrive fréquemment, une hypothèque conventionnelle de celui-ci, et, de la part de la femme de son débiteur, la subrogation à son hypothèque légale, suffit-il, pour que cette subrogation produise ses effets à l'égard des tiers, qu'elle soit indiquée dans l'inscription d'hypothèque conventionnelle requise par ce créancier ?

La question est discutée.[1]

Voici, à notre avis, à l'aide de quelle distinction elle doit être résolue.

En principe, il ne suffit pas d'une mention plus ou moins précise, contenue dans le bordereau d'hypothèque conventionnelle et indiquant que la femme a abandonné ses droits hypothécaires au créancier, pour que celui-ci en soit investi au regard des tiers. La loi veut que la renonciation ou la cession consentie par la femme soit inscrite, et ce n'est pas satisfaire au vœu de la loi que d'indiquer vaguement, dans une inscription d'hypothèque conventionnelle, une subrogation dont les tiers ne seront pas mis à même de voir le caractère et l'importance.

[1] *Voir*, dans le sens de l'affirmative, Paris, 30 juin 1853, et 31 août 1854, Sirey, 55, II, 177, et Dalloz, 55, II, 356 ; Bourges, 20 avril 1859, Sirey, 60, II, 241. — Pont, *Des Privilèges et Hypothèques*, II, n^os 781 et suiv. ; Mérignhac, *Des Contrats relatifs à l'hypothèque légale de la femme mariée*, n° 53. — Et, dans le sens de la négative, Amiens, 14 août 1839, Sirey, 40, II, 305 ; Amiens, 10 juillet 1843, Sirey, 46, II, 395 ; Cassation, 4 février 1856, Sirey, 56, I, 225, et Dalloz, 56, I, 61 ; Paris, 27 février 1857, Sirey, 57, II, 283, et Dalloz, 58, II, 22 ; Cassation, 1^er juin 1859, Sirey, 61, I, 223, et Dalloz, 60, I, 381 ; Cassation, 21 juillet 1863, Sirey, 63, I, 489. — Aubry et Rau, III, § 288 *bis*, texte et note 22, p. 469, et *5^e édit.*, p. 766 ; Mourlon, *De la Transcription*, II, n° 1023.

Mais, d'un autre côté, la loi n'exige, dans l'article 9, qu'une chose, que la stipulation émanée de la femme soit inscrite, c'est-à-dire révélée aux tiers par le registre des inscriptions ; et il n'est pas nécessaire, pour atteindre ce but, qu'il soit pris une inscription distincte d'hypothèque légale, en même temps qu'il est pris une inscription d'hypothèque conventionnelle contre le mari. Le but de la loi sera atteint et ses prescriptions respectées si, dans le bordereau d'hypothèque conventionnelle, toutes les indications exigées par l'article 2153 pour l'inscription de l'hypothèque légale de la femme se trouvent contenues. Il n'y a rien de sacramentel dans nos lois modernes, et il n'est défendu nulle part de prendre en même temps une inscription d'hypothèque conventionnelle et une inscription d'hypothèque légale : la seule condition est que les tiers ne puissent pas s'y tromper.[1]

**1756.** — Lorsqu'un créancier subrogé aux droits de la femme a pris inscription dans les termes de l'article 9, pour faire connaître aux tiers la subrogation intervenue en sa faveur, cette inscription ne profitera en général qu'à lui, et le bénéfice ne pourra en être invoqué ni par la femme, ni par les héritiers de celle-ci. C'est bien ce que prévoit l'article 9, qui parle d'inscriptions prises par les créanciers « à leur « profit ». Les principes conduisent d'ailleurs à cette solution : la cession ou la renonciation faite au profit d'un créancier a conféré à celui-ci un droit personnel, et, lorsque ce créancier prend inscription en résultance de l'acte qui a créé pour lui ce droit, on ne peut présumer qu'une chose : c'est que l'inscription a été prise pour rendre public le droit

[1] Orléans, 20 février 1857, Sirey, 57, II, 200 ; Dijon, 13 juillet 1858, Sirey, 59, II, 366 ; Cassation, 9 décembre 1872, Sirey, 73, I, 146, et Dalloz, 73, I, 339 ; Paris, 9 mai 1893, Dalloz, 95, II, 499. — Troplong, *De la Transcription*, n° 343 ; Aubry et Rau, III, § 288 *bis*, texte et note 23, p. 469, et 5e *édit.*, p. 767 ; Pont, *Des Privilèges et Hypothèques*, II, nos 781 et suiv.; Baudry-Lacantinerie et de Loynes, *Du Nantissement, Des Privilèges et Hypothèques*, II, n° 1093. — *Contrà*, Mourlon, *De la Transcription*, II, n° 1023.

à lui conféré, et non dans l'intérêt de la femme ou de ses héritiers, intérêt qui ne le préoccupe en rien.[1]

A plus forte raison cette inscription ne profitera pas aux autres créanciers qui obtiendraient ensuite de la femme une autre cession ou une autre renonciation, et ceux-ci ne pourraient pas se borner, pour faire valoir leur droit, à le faire mentionner en marge de l'inscription du créancier premier en date. Si celui-ci n'est pas le représentant de la femme, il l'est encore moins de ses nouveaux cessionnaires, dont le droit pourra souvent se trouver en conflit avec le sien, et dans tous les cas en est complètement distinct.[2]

**1757.** — Il en serait différemment si, des termes de l'inscription par le créancier, il résultait qu'il a voulu faire deux choses : rendre publique l'hypothèque de la femme, puis faire connaître la cession qui lui en a été faite. Il a en effet deux qualités : il est cessionnaire d'un droit qui lui est propre, et c'est d'ordinaire en cette qualité qu'il agit ; mais il est aussi l'ayant-cause de la femme, et il peut requérir inscription en cette dernière qualité, et agir tant au nom de

[1] Cassation, 5 février 1861, Sirey, 61, I, 209, et Dalloz, 61, I, 65 ; Rouen, 26 décembre 1862, Sirey, 64, II, 46 ; Cassation, 21 juillet 1863, Sirey, 63, I, 493, et Dalloz, 63, I, 339 ; Dijon, 2 janvier 1865, Dalloz, 65, II, 55 ; Orléans, 9 juin 1874, Sirey, 74, II, 302. — Bertauld, *De la Subrogation*, n° 101 ; Aubry et Rau, III, § 288 *bis*, texte et note 24, p. 470, et *5e édit.*, p. 769 ; Mérignhac, *Des Contrats relatifs à l'hypothèque légale de la femme mariée*, n° 57 ; Mourlon, *De la Transcription*, II, nos 1041 et suiv.; Pont, *De la Transcription*, II, nos 800-801. — *Contrà*, Amiens, 31 mars 1857, Sirey, 57, II, 628, et Dalloz, 58, II, 26 ; Orléans, 4 août 1859, Sirey, 59, II, 529, et Dalloz, 59, II, 149 ; Toulouse, 30 décembre 1859, Sirey, 60, II, 241. — *Compar.* Cassation, 2 juin 1858, Sirey, 58, I, 433, et Dalloz, 58, I, 249.

[2] Cassation, 4 février 1856, Sirey, 56, I, 225, et Dalloz, 56, I, 61 ; Paris, 27 février 1857, Sirey, 57, II, 583, et Dalloz, 58, II, 22; Cassation, 1er juin 1859, Sirey, 61, I, 223, et Dalloz, 60, I, 381 ; Cassation, 1er mai 1866, Sirey, 66, I, 345, et Dalloz, 66, I, 293. — Aubry et Rau, III, § 288 *bis*, texte et note 25, p. 470, et *5e édit.*, p. 769; Pont, *Des Privilèges et Hypothèques*, II, n° 799 ; Mérignhac, *Des Contrats relatifs à l'hypothèque légale de la femme mariée*, n° 58.

la femme qu'au sien propre. C'est par les termes de l'inscription que la question devra être résolue, sans que l'on puisse rechercher, en dehors des expressions qu'elle contient, quelle a pu être l'intention du créancier ; et, s'il apparaît qu'il a agi au nom de la femme aussi bien qu'au sien, non seulement celle-ci, mais tous les créanciers qu'elle aura ultérieurement subrogés pourront se prévaloir du bénéfice de cette inscription, car la subrogation les a investis de tous les droits qui appartiennent à la femme.[1]

Ajoutons que la question de savoir par qui la main-levée de l'inscription prise par le créancier peut être donnée sera résolue par la distinction que nous venons de présenter : en principe, elle pourra l'être par le créancier seul, mais il en serait autrement dans l'hypothèse exceptionnelle que nous venons d'examiner, et elle ne pourrait être radiée qu'avec le consentement de tous les intéressés, c'est-à-dire du créancier qui l'a prise, de la femme, et des cessionnaires de celle-ci qui auraient fait mentionner leur cession en marge.

**1758.** — Une fois la publicité requise par l'article 9 de la loi de 1855 faite par le créancier au profit duquel est intervenue la cession ou la renonciation à l'hypothèque de la femme, l'inscription qu'il a prise est soumise aux règles ordinaires des inscriptions, notamment à celle du renouvellement décennal.[2]

En effet, à partir du moment où l'hypothèque de la femme cesse de lui appartenir, elle perd, depuis la loi du 23 mars 1855, la faveur qui s'attachait à elle tant qu'elle était dans

[1] Cassation, 25 février 1862, Sirey, 62, I, 356 ; Cassation, 3 juillet 1866, Sirey, 66, I, 345 ; Tribunal de Bourganeuf, 27 février 1869, Sirey, 69, II, 88, et Dalloz, 74, V, 290 ; Cassation, 22 novembre 1880, Sirey, 81, I, 473, et Dalloz, 81, I, 58. — Mourlon, *De la Transcription,* II, n° 1005 ; Bertauld, *De la Subrogation à l'hypothèque légale,* n° 82 ; Aubry et Rau, III, § 288 *bis,* texte et note 26, p. 470, et *5e édit.*, p. 770 ; Baudry-Lacantinerie et de Loynes, *Du Nantissement, Des Privilèges et Hypothèques,* II, n° 1097.

[2] Mérignhac, *Des Contrats relatifs à l'hypothèque légale de la femme mariée,* n° 59.

le patrimoine de celle-ci : elle est soumise à l'inscription, et par suite au renouvellement décennal de cette inscription.

Par la même raison, l'effet de cette hypothèque est désormais réglé, au point de vue des intérêts ou arrérages, par l'article 2151 modifié par la loi du 17 juin 1893, et l'inscription ne conservera que trois années d'intérêts au même rang que le capital, sans préjudice des inscriptions particulières que le créancier aurait pu prendre.[1]

**1759.** — Nous avons dit que l'authenticité de l'acte de cession ou de renonciation prescrite par l'article 9 était imposée non seulement dans l'intérêt des tiers, mais aussi de la femme elle-même, et nous en avons conclu que celle-ci pouvait invoquer la nullité résultant de ce que son consentement aurait été donné par acte sous seing privé.[2]

Tout autre est le caractère de la nullité résultant de l'absence d'inscription ou de mention. Cette inscription n'est pas requise en faveur de la femme, dont les intérêts sont sauvegardés du moment où son consentement a été exprimé dans un acte authentique ; elle n'est exigée qu'au profit des tiers, dans le but de porter à leur connaissance la diminution du patrimoine de la femme, et la privation pour celle-ci de tout ou partie de l'hypothèque qui garantissait ses reprises.

Il suit de là que le défaut d'inscription ou de mention ne peut être invoqué que par les « tiers », auxquels seuls il porte préjudice, et l'unique question est en cette matière de savoir ce qu'il faut entendre par « tiers ».

**1760.** — Il est certain d'abord que le défaut d'inscription pourra être invoqué par les créanciers au profit desquels la femme aurait consenti ultérieurement une subrogation ou une renonciation, et qui se seraient conformés à l'article 9 pour la conservation de leur droit.

Mais en sera-t-il de même des créanciers de la femme qui n'auraient obtenu d'elle aucune cession de son hypothèque,

[1] Cassation, 17 novembre 1879, Sirey, 81, I, 165 ; Cassation, 27 janvier 1885, Sirey, 86, I, 109.

[2] *Suprà,* Tome IV, n° 1747.

et qui ne seraient, par rapport à leur droit sur ses reprises, que de simples créanciers chirographaires ? Pourront-ils, comme le ferait un second cessionnaire, se prévaloir de l'absence d'inscription ?

Non, d'après certains auteurs.[1] Les créanciers chirographaires ne sont, disent-ils, que des ayants-cause de la femme, et ils doivent être liés par les actes qui sont obligatoires pour celle-ci.

L'opinion contraire doit, selon nous, être adoptée.

Nous ne la motiverons pas en disant, comme la Cour de Caen,[2] que l'article 9 de la loi du 23 mars 1855 emploie l'expression « tiers », comme le fait l'article 1690 du Code civil, et, puisque l'on admet que le défaut de signification du transport de créances peut être opposé par les créanciers chirographaires du cédant,[3] le mot « tiers » doit avoir le même sens dans l'article 9, et s'entendre des créanciers chirographaires de la femme. L'argument ne nous semble pas bon, car le mot « tiers » a un sens très variable, plus ou moins compréhensif, et il est souvent employé par la loi avec une acception différente : c'est ainsi, par exemple, qu'il n'a certainement pas la même portée dans l'article 1341 du Code civil et dans l'article 3 de la loi du 23 mars 1855.

Mais voici la raison qui nous semble déterminante : en matière d'inscriptions hypothécaires, c'est-à-dire dans la matière même à laquelle se rattache la disposition de l'article 9 dont nous nous occupons, le mot « tiers » doit être entendu dans un sens très large, et s'appliquer à tous les créanciers ayant intérêt à se prévaloir de la nullité d'une inscription. Nous avons établi que les créanciers chirographaires peuvent demander la nullité d'une inscription qui n'est pas conforme aux prescriptions des articles 2148 et

[1] Bertauld, *De la Subrogation à l'hypothèque légale,* n° 95 ; Mourlon, *De la Transcription,* II, n° 1103.

[2] Caen, 18 décembre 1878, Sirey, 79, II, 297, et Dalloz, 79, II, 241.

[3] *Voir* notre *Traité de la Vente,* II, n° 803.

suivants, ou qui n'a pas été renouvelée comme le veut l'article 2154 ;[1] les raisons de décider sont les mêmes pour l'application de l'article 9 de la loi de 1855, et là aussi on doit entendre par tiers tous les ayants-cause à titre particulier de la femme ayant intérêt à se prévaloir du défaut ou de l'irrégularité de l'inscription, notamment ses créanciers chirographaires.[2]

**1761**. — Jusqu'à quel moment le cessionnaire de l'hypothèque légale de la femme peut-il utilement rendre public le droit qu'il a acquis, soit en prenant directement inscription de l'hypothèque de la femme à son profit, soit en faisant mentionner la cession ou la renonciation en marge de l'inscription prise par celle-ci ?

Supposons d'abord que le cessionnaire procède par voie d'inscription directe à son profit. Dans ce cas une opinion soutient que l'inscription peut être prise par lui tant que la femme elle-même aurait le droit de s'inscrire ; de telle sorte que, si les immeubles du mari sont vendus et l'acte de vente transcrit, le cessionnaire peut utilement prendre inscription dans les délais de la purge, comme la femme elle-même pourrait le faire. On dit en ce sens que si l'article 9 de la loi de 1855 soumet la cession de l'hypothèque légale aux mêmes formalités que la constitution de l'hypothèque conventionnelle, ce texte n'indique pas dans quel délai ces formalités doivent être remplies. La question doit donc être résolue par les principes qui, avant la loi du 23 mars 1855, régissaient la condition du subrogé, et, sous l'empire du Code, cette condition était la même que celle de la femme. Cette situation n'a pas changé : l'acquéreur, étranger au contrat de subrogation, ne peut ni en souffrir ni en profiter, et il sera obligé de supporter l'inscription prise par le cession-

[1] *Suprà*, Tome III, n° 1043.

[2] Bressolles, *De la Transcription*, n° 104 ; Lyon-Caen, *Note*, Sirey, 1879, II, 297 ; Mérignhac, *Des Contrats relatifs à l'hypothèque légale de la femme mariée*, n° 62.

naire à l'époque où la femme elle-même aurait pu la prendre valablement.[1]

Telle n'est pas, à notre avis, la portée de l'article 9, et nous croyons que ce texte va plus loin que ne l'admet l'opinion que nous venons d'exposer. Selon nous, depuis la loi du 23 mars 1855, l'hypothèque légale de la femme change de caractère lorsqu'elle passe dans les mains d'un cessionnaire : le législateur a pensé que cette transmission, qui attribue l'hypothèque légale à une personne maîtresse de ses droits et n'ayant besoin d'aucune protection particulière, devait faire perdre à cette hypothèque la faveur dont la loi l'entoure lorsqu'elle appartient à la femme, et à raison de la condition particulière de cette dernière. Voilà pourquoi l'article 9 l'assimile à l'hypothèque conventionnelle en décidant qu'elle devra être inscrite comme celle-ci ; et par la même raison il faut l'inscrire dans les délais où l'hypothèque conventionnelle doit être inscrite, c'est-à-dire avant qu'un tiers n'ait acquis sur l'immeuble un droit réel. L'article 9 de la loi de 1855 ne consacre pas textuellement, il est vrai, cette seconde conséquence de la transformation de l'hypothèque légale ; mais elle résulte suffisamment de l'article 6 de la même loi, qui, en arrêtant le cours des inscriptions des privilèges et des hypothèques conventionnelles ou judiciaires au moment de la transcription de la vente de l'immeuble, embrasse virtuellement dans la même règle l'hypothèque légale, assimilée quant à l'inscription à l'hypothèque conventionnelle, quand elle appartient à un cessionnaire de la femme. Cette solution est d'ailleurs en harmonie avec le but général de la loi de 1855, qui est de consolider la propriété immobilière sur la tête des tiers détenteurs, en prohibant toute inscription postérieure à la transcription de leur contrat.

**1762.** — Si l'hypothèque légale de la femme a été inscrite par celle-ci avant la cession ou la renonciation, et que le bénéficiaire des droits de la femme procède par voie de

[1] Mérignhac, *Des Contrats relatifs à l'hypothèque légale de la femme*, n° 64.

mention marginale à la publicité qui lui est imposée, la situation est différente, et la mention peut être faite à toute époque, même après la transcription de la vente de l'immeuble. En effet l'hypothèque légale a été inscrite et par conséquent révélée aux tiers en temps utile : le vœu de l'article 6 de la loi de 1855 est rempli et la mention marginale, qui n'a plus d'autre but que d'apprendre aux intéressés que le droit de la femme n'appartient plus à celle-ci, peut être requise n'importe à quel moment.[1]

**1763.** — Si plusieurs subrogés successifs à l'hypothèque de la femme prennent inscription le même jour, devra-t-on appliquer l'article 2147, aux termes duquel « tous les « créanciers inscrits le même jour exercent en concurrence « une hypothèque de la même date ? »

Non, d'après M. Mourlon.[2] La disposition de l'article 2147 constitue, dit-il, une dérogation au principe *prior tempore, potior jure*, et cette dérogation ne doit pas être étendue à une autre hypothèse que celle qu'elle prévoit, c'est-à-dire aux inscriptions prescrites par le Code civil.

Nous croyons, contrairement à cette opinion, que l'article 2147 doit être appliqué. C'est une conséquence de la portée que nous donnons à l'article 9 de la loi de 1855 : si, comme nous le pensons, ce texte, en supprimant le bénéfice de la dispense d'inscription lorsque l'hypothèque n'appartient plus à la femme, assimile cette hypothèque aux hypothèques inscrites, toutes les règles de celle-ci lui sont applicables : règles sur la forme de l'inscription à prendre, règles sur l'époque à laquelle l'inscription peut être prise, et enfin règles sur la concurrence entre les inscriptions prises le même jour. Ajoutons que les motifs de l'article 2147, les chances d'erreur dans le cas où les inscriptions vaudraient d'après l'heure à laquelle elles ont été prises, et aussi la crainte de la complaisance coupable sinon du conservateur, au moins

[1] Mérignhac, *Des Contrats relatifs à l'hypothèque légale de la femme*, n° 65.

[2] *De la Transcription*, II, n° 1093.

de ses agents, existent aussi bien lorsqu'il s'agit du concours entre subrogés inscrits le même jour que lorsqu'il s'agit d'hypothèques conventionnelles ou judiciaires inscrites dans les mêmes conditions.[1]

**1764.** — Les principes que nous venons d'exposer, sur la publicité à donner à la cession ou à la renonciation à l'hypothèque de la femme, s'appliquent non seulement au cas où la stipulation émanant de la femme porte directement et exclusivement sur son hypothèque, mais aussi au cas où la femme cède principalement sa créance contre son mari et accessoirement l'hypothèque qui en garantit le recouvrement. La question est discutée, mais nous avons donné les motifs qui doivent conduire à la solution que nous proposons :[2] l'authenticité de l'acte et l'inscription ou la mention de la cession doivent être exigées dans tous les cas où la femme cède son hypothèque légale à un tiers, par voie translative ou extinctive, principale ou accessoire.

**1765.** — Aux termes de l'article 9, la priorité s'établit entre les bénéficiaires de l'hypothèque de la femme par la date des inscriptions ou des mentions : d'où il suit que deux conditions seulement sont exigées pour assurer l'exercice du droit conféré par la femme, la rédaction d'un acte authentique et l'inscription ou la mention requise en vertu de cet acte ; mais il n'est pas nécessaire, comme dans le cas de cession de créances, de remplir les formalités de l'article 1690.

Pour soutenir l'opinion contraire, voici comment on raisonne : les formalités prescrites par la loi de 1855 s'ajoutent, dit-on, aux conditions de l'appropriation imposées par le Code civil, mais cette loi n'affranchit nullement de l'obligation de remplir les anciennes conditions imposées par le Code :

[1] Troplong, *De la Transcription,* n° 339 ; Pont, *Des Privilèges et Hypothèques,* II, n° 797 ; Mérignhac, *Des Contrats relatifs à l'hypothèque légale de la femme,* n° 67.

[2] *Suprà,* Tome IV, n°s 1727 et 1750.

« L'authenticité, dit M. Bertauld,[1] la signification quand « le débiteur cédé n'a pas accepté par acte authentique, « enfin l'inscription, voilà les trois conditions indispensables « pour l'efficacité d'une subrogation, et, entre subrogés qui « ont une subrogation authentique et signifiée, sans égard « aux dates du titre et de la signification, c'est l'ordre de la « publicité qui assure le rang. La loi n'a pas dit et ne « devait pas dire autre chose. »

**1766.** — Cette opinion peut être défendue par ceux qui voient dans la subrogation une cession de créances, ou même, comme M. Bertauld, une cession éventuelle ;[2] mais pour ceux qui, comme nous,[3] n'y voient qu'une cession de l'hypothèque détachée de la créance que la femme conserve, la solution contraire s'impose par les raisons suivantes.

Sous l'empire du Code civil, la cession de créances seule était soumise aux formalités de l'article 1690 ; quant à la cession de l'hypothèque, le Code ne s'en occupait pas et laissait par suite toutes les conventions qui y étaient relatives soumises aux règles ordinaires des contrats ; entre cessionnaires ou subrogés, la priorité s'établissait par la date des contrats, déterminée conformément à l'article 1328 du Code civil, sans que l'on eût à se préoccuper ni de la signification ou de l'acceptation imposées par l'article 1690 seulement pour la cession de la créance elle-même, ni de l'inscription à laquelle aucune loi n'obligeait le subrogé.

Survient la loi du 23 mars 1855 : elle oblige les subrogés à prendre inscription ou à faire mentionner leur subrogation, mais, pas plus que le Code civil, elle ne les astreint à la signification ou à l'acceptation par le mari de la stipulation émanant de la femme. Voici donc la formule à laquelle il faut s'arrêter : le Code civil n'imposait pas aux subrogés, mais seulement aux cessionnaires de créances la signification

[1] *De la Subrogation à l'hypothèque légale*, n° 107. — *Adde* Larombière, *Des Obligations*, III, article 1250, n° 61.

[2] *Suprà*, Tome IV, n°s 1695-1696 II.

[3] *Suprà*, Tome IV, n° 1697.

ou l'acceptation du transport ; et la loi de 1855, qui n'a innové qu'en ce qui concerne l'authenticité de l'acte de subrogation et l'inscription à prendre par le subrogé, a laissé les choses dans l'état où elles étaient auparavant, sans aucune obligation de faire signifier ou accepter l'acte de subrogation.[1]

**1767.** — Le principe que nous venons de formuler d'après l'article 9, et selon lequel la préférence se règle entre les divers cessionnaires de la femme d'après les inscriptions ou les mentions par eux prises, sans qu'il y ait à tenir compte de la signification ou de l'acceptation de la cession, reçoit exception lorsque la femme ne cède son hypothèque qu'à un moment où elle a produit son effet, et où son droit sur les immeubles de son mari s'est transformé en un droit sur le prix : c'est ce qui arrivera, par exemple, lorsque la cession n'a lieu qu'après la transcription du jugement d'adjudication des immeubles du mari et l'expiration du délai fixé par l'article 754 du Code de procédure.

Dans cette hypothèse exceptionnelle en effet l'hypothèque légale ne peut plus être inscrite, et, si elle a été antérieurement inscrite, elle ne donne plus qu'un droit sur le prix, mais elle n'en confère aucun sur l'immeuble. Il en résulte que le cessionnaire, qui ne pourrait plus être admis à prendre inscription au nom de la femme, ne peut davantage s'assurer un droit de préférence sur les autres cessionnaires en faisant mentionner sa cession en marge de l'inscription préexistante. Le droit d'hypothèque étant transformé en une créance sur le prix, le droit des divers cessionnaires de la femme se déterminera non par la date des inscriptions ou des mentions, mais par la date de l'acceptation ou de la signification des transports, conformément à la règle de l'article 1690.[2]

[1] Bordeaux, 18 novembre 1890, *Pandectes françaises*, 91, II, 144; Toulouse, 29 février 1892, Sirey, 93, II, 105. — Mérignhac, *Des Contrats relatifs à l'hypothèque légale de la femme*, n° 42.

[2] Cassation, 6 juin 1887, Sirey, 89, I, 17 ; Dalloz, 88, I, 33 ; et *Pandectes françaises*, 87, I, 188.

**1768.** — Sous l'empire de l'article 9 de la loi du 23 mars 1855, c'était une question des plus controversées, en doctrine et en jurisprudence, que de savoir si la double condition prescrite par cet article, rédaction d'un acte authentique et inscription ou mention requise par le bénéficiaire de cet acte, ne s'appliquait qu'aux subrogations ou renonciations expresses consenties par la femme, ou s'il fallait l'étendre aux renonciations tacites émanant d'elle, par exemple à la renonciation qu'elle fait assez fréquemment en faveur de l'acquéreur des biens du mari.[1]

L'incertitude que cette controverse faisait naître jetait un grand trouble dans la pratique des affaires, et on avait à diverses reprises sollicité l'intervention du législateur pour y mettre fin. Cette intervention s'est enfin produite en 1889, et la loi du 13 février 1889 décide, comme nous le verrons, que la renonciation de la femme au profit de l'acquéreur vaut purge à partir de la transcription de l'acte authentique d'où elle résulte.

[1] *Voir*, dans le sens de l'application de l'article 9 à la renonciation tacite au profit de l'acquéreur, Lyon, 22 décembre 1863, Dalloz, 64, II, 193 ; Cassation, 29 août 1866, Sirey, 67, I, 9, et Dalloz, 67, I, 49 ; Douai, 22 décembre 1887, Sirey, 89, II, 78 ; Cassation, 11 juin 1894, Dalloz, 96, I, 537. — Bertauld, *De la Subrogation à l'hypothèque légale*, n° 93 ; Ducruet, *De la Transcription*, n° 42 ; Aubry et Rau, III, § 288 *bis*, texte et note 18, p. 466-467. — *Contrà*, Tribunal de La Flèche, 26 août 1878, et Tribunal de Beaune, 28 août 1879, Sirey, 80, II, 148, et Dalloz, 80, III, 134 ; Dijon, 4 août 1880, Sirey, 80, II, 323, et Dalloz, 80, II, 241 ; Lyon, 6 mars 1880, sous Cassation, 22 novembre 1880, Sirey, 81, I, 473 ; Dijon, 6 février 1889, Sirey, 89, II, 78, et Dalloz, 90, II, 326 ; Cassation, 5 mai 1890, Sirey, 90, I, 392, et Dalloz, 90, I, 467 ; Orléans, 21 mars 1894, Sirey, 94, II, 274, et *Pandectes françaises*, 95, II, 70 ; Cassation, 30 juillet 1895, Dalloz, 96, I, 302, et *Pandectes françaises*, 96, I, 128. — Mourlon, *De la Transcription*, II, n°s 1105-1106 ; Thiercelin, *Note*, Dalloz, 1864, II, 193 ; Bufnoir, *Note*, Sirey, 1881, I, 474 ; Pont, *Des Privilèges et Hypothèques*, I, n° 86 ; Mérignhac, *Des Contrats relatifs à l'hypothèque légale de la femme mariée*, n°s 148 et suiv.

**1769.** — IV. *Des effets de la subrogation ou de la renonciation, soit à l'égard des créanciers qui en profitent, soit à l'égard des tiers.* — La première question que fait naître toute stipulation émanant de la femme à propos de son hypothèque légale est de savoir quelle est l'étendue du droit que celle-ci a entendu conférer au bénéficiaire de cette stipulation : a-t-elle voulu lui transférer son hypothèque, ou seulement renoncer à la faire valoir à son préjudice ?

Posons d'abord en principe que la question doit être résolue par l'examen des termes employés dans l'acte, en tenant compte de la règle d'interprétation que nous avons rappelée plus haut, à savoir que les renonciations ne se présument pas et qu'elles doivent être interprétées restrictivement. Ajoutons que la recherche de l'étendue des droits abandonnés par la femme rentre dans le pouvoir des juges du fait et échappe au contrôle de la Cour de cassation.[1]

**1770.** — Lorsque la femme renonce expressément ou tacitement à son hypothèque en faveur d'un de ses créanciers personnels ou de l'un des créanciers hypothécaires du mari, nous croyons, comme nous l'avons déjà dit,[2] avec l'opinion la plus généralement suivie, que cette convention doit, à moins de termes contraires, s'interpréter non dans le sens d'une renonciation purement extinctive, mais dans le sens d'une subrogation translative au profit du créancier.

Pour soutenir le système contraire, on invoque les arguments suivants. Tout d'abord, on se prévaut de la règle d'interprétation que nous rappelions nous-même tout à l'heure, que les renonciations ne se présument pas et doivent être interprétées dans le sens le plus étroit ; et la clause que nous examinons pouvant s'entendre soit dans le sens d'une renonciation abdicative, soit dans le sens d'une translation de l'hypothèque, c'est la première interprétation qui doit l'emporter. On ajoute que la loi donne elle-même l'exemple de cette interprétation en décidant, dans l'article

[1] Cassation, 22 novembre 1880, Sirey, 81, I, 473.
[2] *Suprà,* Tome IV, n° 1740.

2180, que les privilèges et hypothèques « *s'éteignent* par la « renonciation du créancier ».[1]

Cette interprétation doit être repoussée.

Lorsque la femme fait au profit d'un tiers déterminé une convention par laquelle elle abandonne son hypothèque dans l'intérêt de celui-ci, la vraisemblance n'est pas qu'elle a entendu éteindre son hypothèque, et l'éteindre *ergà omnes*, aussi bien au profit des créanciers étrangers à la convention qu'elle a passée que de celui avec lequel elle a traité. On doit supposer au contraire, d'abord, que cette stipulation ne profite qu'à celui qui y a figuré, puis qu'elle a pour but de lui transmettre l'hypothèque de la femme : il serait inutile pour lui que la femme renonçât à son hypothèque, si cette renonciation n'avait d'autre résultat que de faire passer avant lui d'autres créanciers que la femme, postérieurs à celle-ci en ordre d'hypothèque. Les conventions doivent s'interpréter dans le sens où elles peuvent produire effet, et la renonciation de la femme au profit du créancier n'en produirait aucun si tel devait en être le résultat. D'ailleurs le Code indique bien que tel peut être, suivant les circonstances, le résultat d'une simple renonciation, car s'il dit, dans l'article 2180, que les hypothèques s'éteignent par la renonciation, et s'il donne encore, dans l'article 786, l'exemple d'une renonciation purement abdicative, il prévoit formellement, dans l'article 780, le cas de renonciations translatives, du genre de celle dont nous étudions la portée.[2]

[1] Paris, 23 août 1853, Sirey, 53, II, 545. — Proudhon, *De l'Usufruit*, V, n° 2339 ; Mourlon, *Des Subrogations*, p. 598 et suiv. ; Benech, *Le Nantissement appliqué aux droits de la femme*, p. 64 et suiv.

[2] Paris, 1er juin 1807, Sirey, c. N., II, II, 251 ; Amiens, 17 mars 1823, Sirey, c. N., VII, II, 182 ; Cassation, 15 juin 1825, Sirey, c. N., VIII, I, 137 ; Cassation, 2 avril 1829, Sirey, c. N., IX, I, 266; Lyon, 7 avril 1854, Sirey, 54, II, 577 ; Cassation, 8 août 1854, Sirey, 54, I, 821, et Dalloz, 55, I, 337. — Troplong, *Des Privilèges et Hypothèques*, II, n° 906, et *De la Transcription*, n° 332 ; Bertauld, *De la Subrogation à l'hypothèque légale*, n° 50 ; Aubry et

**1771.** — Dans cette hypothèse, où la renonciation de la femme intervient en faveur d'un créancier, et où elle doit, suivant nous, s'interpréter dans le sens d'une translation de l'hypothèque au profit de ce créancier, l'étendue de cette translation devra être déterminée par les principes suivants.

Lorsque la femme renonce à son hypothèque en faveur d'un créancier auquel le mari constitue par le même acte une hypothèque conventionnelle, la subrogation dans l'hypothèque de la femme qui en résulte au profit de ce créancier sera en général limitée à l'immeuble sur lequel le mari lui a conféré une garantie. C'est cet immeuble qu'il a voulu avoir pour gage, et le concours de la femme doit s'interpréter en ce sens qu'elle consolide ce gage en lui transférant sa propre hypothèque sur le même immeuble ; mais on ne doit pas supposer, dans le silence du contrat, qu'elle a entendu lui transférer son hypothèque sur les autres immeubles du mari. Une telle interprétation serait d'ailleurs contraire à la règle que nous avons rappelée, et d'après laquelle les renonciations doivent s'interpréter restrictivement.[1]

Mais ce n'est là qu'une interprétation de la subrogation tacite consentie par la femme ; et si, au lieu d'une subrogation tacite, elle a expressément subrogé le créancier dans son hypothèque légale et que les termes de cette subrogation soient généraux et absolus, le créancier bénéficiera de l'hypothèque légale sur tous les immeubles du mari, malgré le caractère limité de la constitution d'hypothèque légale faite à son profit.[2]

Rau, III, § 288 *bis*, texte et note 28, p. 470-471 ; Pont, *Des Privilèges et Hypothèques*, I, nos 476-477 ; Baudry-Lacantinerie et de Loynes, *Du Nantissement, Des Privilèges et Hypothèques*, II, no 1111.

[1] Amiens, 11 novembre 1858, Sirey, 59, II, 316, et Dalloz, 59, II, 128.

[2] Cassation, 3 juillet 1866, Sirey, 66, I, 345, et Dalloz, 66, I, 289; Paris, 18 août 1876, Sirey, 79, II, 295, et Dalloz, 78, II, 78; Lyon, 27 décembre 1882, Sirey, 84, II, 62, et Dalloz, 83, II, 243.

**1772.** — Lorsque la femme renonce à son hypothèque en faveur non plus d'un créancier, mais d'un acquéreur des biens de son mari, les effets de cette stipulation étaient déterminés, sous l'empire de la loi de 1855, par la distinction que nous avons indiquée plus haut :[1] nous ne parlons que des effets de la renonciation tacite, car, s'il intervenait de la part de la femme au profit de l'acquéreur une convention expresse soit de subrogation, soit de renonciation, les effets en étaient réglés par les termes de l'acte.

Mais s'il n'y avait de la part de la femme qu'une renonciation tacite, comme celle qui résultait de son concours à l'aliénation des biens du mari ou de la communauté, cette renonciation ne devait être considérée en général que comme une renonciation abdicative, éteignant l'hypothèque de la femme, mais ne la transmettant pas à l'acquéreur.

Par exception, la renonciation devait être considérée comme translative toutes les fois qu'il existait sur l'immeuble vendu des créances hypothécaires postérieures en rang à celle de la femme : ainsi que nous l'avons indiqué, une renonciation purement extinctive n'aurait aucune utilité pour l'acquéreur, qui serait évincé par les créanciers postérieurs à la femme au lieu de l'être par celle-ci, et la convention doit s'interpréter, d'après l'intention probable des parties, dans le sens d'une translation de l'hypothèque de la femme à l'acquéreur, en tant que cette hypothèque grève l'immeuble vendu.[2]

Nous verrons dans quelle mesure la loi du 13 février 1889 a modifié ces règles d'interprétation.

**1773.** — Lorsque la femme a subrogé un tiers à son hypothèque légale, expressément ou tacitement, les effets de cette subrogation doivent être interprétés d'une manière

[1] *Suprà,* Tome IV, n° 1737.

[2] Cassation, 14 janvier 1817, Sirey, C. N., V, I, 272. — Mourlon, *Des Subrogations*, p. 609 ; Bertauld, *De la Subrogation à l'hypothèque légale*, n° 140 ; Aubry et Rau, III, § 288 *bis,* texte et note 20, p. 471-472.

différente, suivant le parti que l'on adopte sur la nature de la subrogation, et suivant que l'on y voit une cession des créances de la femme ou seulement une cession de son hypothèque.

Pour nous, qui n'y voyons qu'une cession de l'hypothèque détachée de la créance de la femme, vis-à-vis de laquelle le mari continue d'être personnellement débiteur,[1] voici les conséquences qui découleront du système que nous adoptons.

**1774.** — En premier lieu, bien que l'hypothèque soit détachée de la créance de la femme par la subrogation, elle n'en continue pas moins à n'être qu'un accessoire de cette créance, soumise à tous les événements qui peuvent en modifier le chiffre ou même en anéantir complètement l'existence. La femme ne peut en effet investir le subrogé d'un droit plus étendu que le sien ou d'une nature différente ; or, en lui cédant son hypothèque légale, elle lui transmet un droit indéterminé, variable pendant toute la durée du mariage, et dont la mesure ne pourra être fixée qu'après la dissolution du mariage, ou tout au moins de la communauté, lorsque les reprises de la femme seront définitivement liquidées. Cette hypothèque garantira bien la créance du subrogeant, mais seulement dans la mesure où elle appartient à la femme et où par suite elle a pu être cédée par celle-ci.

**1775.** — Il suit de là, d'abord, que si la femme n'a pas de reprises à exercer lors de la dissolution de la communauté, si elle est débitrice de son mari au lieu d'en être créancière, ou s'il n'existe entre eux aucun élément de créance ou de dette, le subrogé ne pourra se prévaloir de la subrogation qui lui a été consentie.[2]

[1] *Suprà,* Tome IV, n° 1697.

[2] Paris, 3 février 1855, Sirey, 55, II, 307, et Dalloz, 55, II, 285 ; Cassation, 26 juin 1855, Sirey, 55, I, 670, et Dalloz, 55, I, 273 ; Douai, 21 novembre 1872, Sirey, 73, II, 227. — Pont, *Des Privilèges et Hypothèques,* I, n° 482 ; Thézard, *Du Nantissement, Des*

Si la femme est créancière, mais que sa créance soit réduite depuis le moment où la subrogation a été consentie, le subrogé ne pourra se servir de l'hypothèque à lui cédée que dans la mesure où elle appartient encore à la femme, la condition du subrogé ne pouvant jamais être meilleure que celle du subrogeant.[1]

L'opinion contraire est naturellement soutenue par ceux qui pensent que la subrogation s'analyse en un transport des reprises de la femme, soit immédiat, soit au moins éventuel et pour le cas où le subrogeant ne serait pas payé. Aux termes de l'article 1298, disent-ils, la compensation ne peut avoir lieu au préjudice des droits acquis à des tiers, et c'est ce texte qui doit fixer la situation du subrogé. Au moment où la femme a consenti la subrogation à son profit, elle avait contre son mari une créance d'une certaine quotité : cette créance est acquise au subrogé dans la mesure où elle existait à ce moment, et les conventions qui interviennent ensuite entre le mari et la femme, ou les événements qui influent sur leur situation respective ne peuvent préjudicier au droit acquis au subrogé.[2]

Cette argumentation ne peut faire échec à la solution que nous proposons. Sans doute, lorsqu'un droit est acquis à un tiers, les actes ultérieurs de son cédant ne peuvent altérer ce droit, qui n'appartient plus au cédant, mais bien au cessionnaire. Mais ici la question est précisément de savoir ce

*Privilèges et Hypothèques,* n° 107 ; Baudry-Lacantinerie et de Loynes, *Du Nantissement, Des Privilèges et Hypothèques,* II, n° 1114. — *Compar.* Aubry et Rau, III, § 288 *bis*, texte et note 33, p. 472.

[1] Douai, 12 février 1891, Dalloz, 93, II, 481, et *Note* de Planiol ; Cassation, 8 août 1894, Dalloz, 97, I, 123 ; Bordeaux, 19 février 1895, Sirey, 96, II, 27.

[2] Toulouse, 22 juin 1859, sous Cassation, 17 janvier 1860, Sirey, 61, I, 881, et Dalloz, 60, I, 400. — Mourlon, *De la Transcription,* II, n° 911 ; Bertauld, *De la Subrogation à l'hypothèque légale,* n°s 115 et suiv. — *Adde,* Demolombe, *Cours de Code civil,* XV, n° 398.

qui a été cédé au subrogé, et, dans notre système, voici la réponse qui s'impose : la femme a cédé son hypothèque légale non pas comme elle est actuellement, mais comme elle sera au jour où elle pourra la faire valoir, c'est-à-dire au jour où ses reprises seront liquidées.

Le subrogé ne peut donc dire qu'il est investi d'un droit précis, déterminé au moment où la subrogation intervient, et auquel les événements ultérieurs ne peuvent porter atteinte ; il n'a qu'un droit conditionnel et éventuel, subordonné à tous les événements qui pourront diminuer le montant des reprises de la femme ou même faire disparaître la créance de celle-ci.

**1776.** — Il importe toutefois de bien préciser le caractère des faits qui peuvent, en diminuant la créance de la femme, amoindrir le droit du subrogé : ce sont tous les faits relatifs à la créance même de la femme contre son mari, et qui n'atteignent l'hypothèque cédée que par voie de résultance. La femme n'a ni pu ni voulu, au moment de la subrogation, s'interdire ni interdire à son mari le droit de gérer son patrimoine, et le subrogé a dû compter, à ce point de vue, sur la liberté laissée jusqu'à la dissolution du mariage ou de la communauté à la femme et au mari, administrateur des biens appartenant à cette dernière.

Mais la femme ne pourrait pas, par une stipulation spéciale à l'hypothèque dans laquelle elle a subrogé, diminuer l'étendue de cette hypothèque : c'est ainsi qu'elle ne pourrait, postérieurement à la subrogation, consentir à la réduction de son hypothèque, ou concéder à de nouveaux subrogés des droits qui s'exerceraient concurremment avec ceux du premier subrogé. N'ayant pas cédé sa créance contre son mari, elle demeure, sauf le cas de fraude, maîtresse d'en modifier les éléments ; mais elle a cédé son hypothèque, et elle ne peut ni la réduire, ce qui serait diminuer directement l'objet même de la cession, ni céder à d'autres cette hypothèque qu'elle a déjà cédée : les subrogations qu'elle consentira ultérieurement ne pourront venir

qu'après la première, dans l'ordre fixé par l'article 9 de la loi du 23 mars 1855.[1]

**1777.** — Du principe que nous venons de poser, que la femme qui a subrogé à son hypothèque n'en demeure pas moins maîtresse de gérer son patrimoine comme bon lui semble, quels qu'en puissent être les résultats quant au chiffre de ses créances contre son mari, et par suite quant à l'utilité de l'hypothèque légale pour le subrogé, découlent les conséquences suivantes.

La femme qui a subrogé spécialement à son hypothèque sur un immeuble déterminé appartenant à la communauté ne s'est pas privée du droit de recevoir cet immeuble dans son lot, lors du partage des biens communs entre elle et son mari ; et alors l'hypothèque à laquelle elle avait subrogé disparaîtra par l'effet rétroactif du partage.[2]

De même, lorsque son contrat de mariage lui réserve le droit de reprendre ses apports dans le cas seulement où elle renoncerait à la communauté, elle peut, en l'acceptant, perdre tout droit à la reprise de ses apports, et anéantir ainsi, par voie de conséquence, l'hypothèque dans laquelle elle a subrogé.[3]

C'est ainsi encore que la femme commune en biens, qui a subrogé d'une manière générale à son hypothèque légale, pourra, en acceptant la communauté, réduire l'effet de la subrogation à la moitié des immeubles communs qui sera attribuée au mari ou aux héritiers de celui-ci.[4]

[1] Bordeaux, 10 août 1854, Sirey, 54, II, 98.

[2] Aubry et Rau, III, § 288 *bis*, texte et note 36, p. 473, et 5e *édit.*, p. 778. — *Compar.* notre *Traité du Contrat de Mariage,* III, n° 1336.

[3] Cassation, 30 avril 1849, Sirey, 49, I, 465. — Aubry et Rau, III, § 288 *bis*, texte et note 34, p. 472-473, et 5e *édit.*, p. 777 ; Pont, *Des Privilèges et Hypothèques,* I, n° 483. — *Compar.* Bertauld, *De la Subrogation à l'hypothèque légale*, n° 126.

[4] Paris, 31 mars 1853, Sirey, 53, II, 337. — Aubry et Rau, III, § 288 *bis*, texte et note 37, p. 473, et 5e *édit.*, p. 778. — *Adde* notre *Traité du Contrat de Mariage,* III, n° 1336.

**1778.** — Le droit que nous venons de reconnaître au profit de la femme de diminuer, ou même de faire disparaître les effets de l'hypothèque dans laquelle elle a subrogé par les actes de gestion de son patrimoine accomplis sans fraude, existe dans la même mesure au profit de ses héritiers.

C'est ainsi que la Cour d'Orléans a jugé à bon droit que si les héritiers de la femme sont en même temps les héritiers du mari et qu'ils acceptent les deux successions, l'hypothèque légale dans laquelle la femme avait subrogé disparaît par confusion.[1]

Vainement on objecte qu'il y a un obstacle légal à cette confusion dans la transmission que la femme a consentie au tiers de son hypothèque.[2] Nous répondrons, comme tout à l'heure à propos de l'effet des actes de la femme elle-même, que cette transmission n'a été que conditionnelle, et subordonnée aux événements qui peuvent influer sur le sort de l'hypothèque cédée, que ces événements soient fortuits ou qu'ils émanent d'actes volontaires de la femme ou de ses héritiers.

**1779.** — Des principes que nous venons de poser ainsi que des exemples que nous avons donnés il résulte que le tiers subrogé à l'hypothèque de la femme n'aura jamais, au point de vue de l'exercice de cette hypothèque, une situation meilleure que celle de la femme elle-même.[3]

Il suit de là que, pour invoquer l'hypothèque à lui cédée pour la garantie de sa propre créance, le subrogé devra établir non seulement le chiffre de celle-ci, mais encore l'existence et la quotité des créances de la femme contre

[1] Orléans, 16 mars 1849, Sirey, 49, II, 449, et Dalloz, 49, II, 156. — Aubry et Rau, III, § 288 *bis*, texte et note 35, p. 473, et *5e édit.*, p. 777 ; Pont, *Des Privilèges et Hypothèques*, I, n° 483.

[2] Bertauld, *De la Subrogation à l'hypothèque légale*, nos 117-118.

[3] Cassation, 30 mars 1896, Dalloz, 97, I, 462, et *Pandectes françaises*, 97, I, 239.

son mari, puisque ce n'est que dans cette mesure qu'il pourra se prévaloir de la cession faite à son profit.[1]

Peu importe toutefois la cause en vertu de laquelle la femme est créancière de son mari : du moment où il existe finalement une créance en sa faveur, le subrogé peut faire valoir l'hypothèque à lui cédée à concurrence de cette créance. C'est ainsi que, dans le cas où la subrogation résulte d'un engagement contracté par la femme avec son mari en faveur du subrogé, celui-ci peut se faire colloquer à la date de cette obligation de la femme, conformément à l'article 2135, 2°, § 3, et cela quand même la femme n'aurait pas d'autres créances contre son mari.[2]

**1780.** — Par l'effet de la subrogation l'hypothèque légale de la femme appartient désormais éventuellement à deux personnes : elle appartient d'abord au subrogé, mais à la condition qu'il soit encore créancier au moment où il en réclamera le bénéfice, et dans la mesure de sa créance à cette époque ; elle appartient ensuite conditionnellement à la femme, soit pour le cas où la créance du subrogé aurait été remboursée avant l'ordre ouvert sur les biens du mari, soit, si cette créance existe encore, pour la différence entre elle et la créance de la femme.

De là découle la conséquence suivante : l'acquéreur des biens du mari qui veut procéder à la purge devra notifier son contrat à la femme et aux créanciers subrogés à son hypothèque, puisque les uns et les autres sont éventuellement des créanciers ayant hypothèque sur les immeubles du mari.[3]

[1] Agen, 23 mars 1870, Sirey, 70, II, 274, et Dalloz, 70, II, 148.— Aubry et Rau, III, § 288 *bis*, p. 474, et 5e *édit.*, p. 780 ; Pont, *Des Privilèges et Hypothèques*, I, nos 480-482.

[2] Orléans, 12 juillet 1854, Sirey, 54, II, 561 ; Metz, 22 janvier 1856, Sirey, 56, II, 395, et Dalloz, 56, II, 152 ; Paris, 8 janvier 1859, Sirey, 59, II, 65, et Dalloz, 59, II, 65 ; Caen, 31 août 1863, Dalloz, 64, II, 138 ; Cassation, 24 mai 1869, Sirey, 69, I, 345, et Dalloz, 69, I, 276 ; Cassation, 26 janvier 1875, Dalloz, 75, I, 52 ; Agen, 20 mars 1889, Dalloz, 90, II, 143. — Aubry et Rau, III, § 288 *bis*, texte et note 42, p. 474, et 5e *édit.*, p. 780.

[3] Angers, 3 avril 1835, Sirey, 35, II, 226. — Aubry et Rau, III,

**1780** I. — Lorsque la subrogation est consentie par la femme au profit d'un créancier de son mari ayant une hypothèque générale ou spéciale sur les biens de celui-ci, la perte de l'hypothèque propre de ce créancier ne l'empêche pas d'invoquer l'hypothèque de la femme pour la garantie de sa créance : il avait deux sûretés, et la perte de l'une ne fait pas obstacle à ce qu'il use de l'autre.[1]

Toutefois, il n'en sera ainsi que si la femme a consenti au profit du créancier une subrogation complète dans le bénéfice de son hypothèque : si elle n'a fait à son profit qu'une cession d'antériorité, le créancier du mari, qui n'a plus d'hypothèque sur les biens de ce dernier, ne peut utiliser l'antériorité qui lui a été cédée. Avant de pouvoir invoquer un rang hypothécaire, il faut d'abord être créancier hypothécaire, et il ne n'est plus.[2]

**1781**. — Le créancier, qui a obtenu une subrogation générale dans l'hypothèque légale de la femme, pourra exercer les droits de celle-ci même sur les biens du mari aliénés avant la subrogation. Sans doute il y a là une question d'interprétation, et il peut se faire que, d'après les termes de la subrogation, elle doive être restreinte aux immeubles du mari encore existants dans le patrimoine de celui-ci au moment où elle est consentie ; mais à défaut de clause qui la restreigne, on doit supposer que, par cette subrogation générale, la femme a entendu céder au subrogé tous les droits hypothécaires qu'elle a sur son mari, aussi bien sur les immeubles aliénés que sur ceux encore existants.[3]

§ 288 *bis*, texte et note 39, p. 474, et 5e *édit.*, p. 778-779. — *Voir* toutefois Amiens, 10 juillet 1843, Sirey, 46, II, 395.

[1] Cassation, 8 août 1854, Sirey, 54, I, 521, et Dalloz, 55, I, 337. — Aubry et Rau, III, § 288 *bis*, texte et note 40, p. 474, et 5e *édit.*, p. 779 ; Pont, *Des Privilèges et Hypothèques*, I, n° 477.

[2] Tribunal de Grasse, 26 octobre 1891, Sirey, 92, II, 145.

[3] *Motifs* de Cassation, 18 décembre 1854, Sirey, 55, I, 247, et Dalloz, 55, I, 34. — Aubry et Rau, III, § 288 *bis*, texte et note 41, p. 474, et 5e *édit.*, p. 779 ; Pont, *Des Privilèges et Hypothèques*, I, n° 474.

**1782.** — Lorsque la femme a subrogé successivement plusieurs créanciers dans le bénéfice de son hypothèque, il résulte de l'article 9 de la loi du 23 mars 1855, comme nous l'avons déjà dit, que le rang se détermine entre les divers subrogés par la date des inscriptions ou des mentions qu'ils ont faites :

« Les dates des inscriptions ou mentions, dit ce texte, « *déterminent l'ordre* dans lequel ceux qui ont obtenu des « cessions ou renonciations exercent les droits hypothécai- « res de la femme. »

C'est donc uniquement à la date des inscriptions ou des mentions que l'on devra s'attacher pour ce classement, sans tenir compte ni de l'époque à laquelle les subrogations ont été faites, ni de la date à laquelle elles auraient été signifiées au débiteur ;[1] cette solution est d'ailleurs en complète harmonie avec le système que nous avons adopté sur la nature de la subrogation, système qui refuse d'y voir un transport de créances.

**1783.** — Entre la femme et ses divers subrogés, le classement s'opérera, comme nous l'avons déjà dit,[2] de la manière suivante, lorsque les limites de la subrogation permettent encore à la femme de venir prendre part avec eux à la distribution du prix des immeubles du mari.

En principe, la femme viendra en concurrence avec les créanciers qu'elle a subrogés, car on ne doit pas supposer, chez le créancier qui conserve une partie de ses droits, l'intention d'en abandonner le bénéfice et de faire passer avant lui son cessionnaire partiel.

Il en serait différemment s'il résultait, tacitement ou expressément, de l'acte intervenu que la femme a entendu laisser le créancier avec lequel elle traitait exercer le premier ses droits ; nous dirons même qu'il faut peu de chose dans l'acte pour révéler cette intention, qui existera

[1] Bordeaux, 18 novembre 1890, Dalloz, 94, II, 569 ; Cassation, 11 juillet 1894, Dalloz, 96, I, 113.

[2] *Suprà*, Tome IV, nos 1702-1703 et 1732.

assez fréquemment chez les parties. Mais encore est-il qu'il faut que cette volonté ressorte d'une manière quelconque de la teneur de la convention, sans quoi l'égalité sera la règle entre la femme et ses cessionnaires.

**1784.** — La subrogation, comme la cession d'antériorité consentie par la femme, aura tantôt le caractère d'un contrat à titre onéreux, tantôt le caractère d'un contrat à titre gratuit par rapport au créancier au profit duquel cette stipulation est intervenue.

Si la subrogation est faite au moment de la convention de prêt par le créancier et en vue de le déterminer à effectuer ce prêt, elle revêt le caractère d'un contrat à titre onéreux. En vain objecterait-on que le prêteur ne fournit aucune contre-valeur à la femme qui consent à son profit la subrogation : cela est vrai, mais ce n'est qu'à cette condition de la subrogation qu'il consent à prêter des fonds au mari, et la contre-valeur consiste dans le prêt qu'il effectue au profit de ce dernier. Ce n'est donc pas un avantage purement gratuit que la femme lui fait, et, comme conséquence, les créanciers de celle-ci ne pourront faire révoquer la subrogation au moyen de l'action Paulienne, du moment où le subrogé aura été de bonne foi.[1]

Au contraire, la subrogation prendra le caractère de contrat à titre gratuit si elle est faite après coup, au profit d'un créancier du mari dont la créance est antérieure à la subrogation ; dans cette hypothèse, elle constitue vis-à-vis de celui-ci un avantage purement gratuit, sans aucun équivalent de sa part, et elle sera régie, quant à l'action Paulienne, par les principes qui gouvernent la révocation des actes à titre gratuit faits par un débiteur en fraude des droits de ses créanciers.

**1785.** — Le créancier hypothécaire, au profit duquel la femme a consenti une cession d'antériorité, peut lui-même faire valoir cette cession à l'ordre ouvert sur le prix des

[1] Bordeaux, 23 février 1888, sous Cassation, 21 mai 1889, Sirey, 89, I, 357.

immeubles du débiteur, encore bien que la femme cédante ne produise pas à cet ordre. La cession crée à son profit un droit propre sur l'hypothèque de la femme, et il n'a pas besoin du concours de celle-ci pour la mettre en mouvement.[1] A plus forte raison en sera-t-il ainsi si, au lieu d'une cession d'antériorité, le créancier a obtenu de la femme une subrogation : il est investi à due concurrence de l'hypothèque de celle-ci, et il peut la faire valoir seul.

**1786.** — La subrogation consentie par la femme s'éteindra, d'abord, si la créance du subrogé est remboursée au moyen d'autres ressources : l'hypothèque rentre alors dans le patrimoine de la femme, puisque la condition sous laquelle elle était faite, l'existence d'une créance au profit du subrogé, fait désormais défaut.

Elle s'éteindra aussi par la renonciation du subrogé, qui peut, sans être payé, renoncer à ce droit comme aux autres droits qui sont dans son patrimoine ; et, dans ce cas encore, l'hypothèque pourra être exercée par la femme, qui ne s'en était dessaisie qu'éventuellement.[2]

**1787.** — Vis-à-vis de la femme qui a consenti la subrogation, les effets de la stipulation par elle faite varient suivant que c'est au profit d'un de ses créanciers personnels ou d'un créancier du mari que la subrogation a eu lieu.

Si c'est au profit d'un créancier de la femme, et que ce créancier produise à l'ordre ouvert sur les biens du mari, le montant des créances de celle-ci contre son mari sera réduit d'autant : le mari, en payant la dette de la femme, est devenu à son tour créancier de cette dernière, et le montant des reprises qu'elle peut avoir à exercer s'est éteint à due concurrence par confusion.[3]

**1788.** — Si la femme a subrogé un créancier du mari,

[1] Pau, 17 juin 1889, Dalloz, 90, II, 21.

[2] Tribunal civil de Boulogne. 13 juin 1890, Dalloz, 92, III, 6.

[3] Aubry et Rau, III, § 288 *bis*, texte et note 45, p. 475, et 5e *édit.*, p. 782 ; Mérignhac, *Des Contrats relatifs à l'hypothèque légale de la femme mariée,* n° 114.

il faut, pour apprécier les effets de cette stipulation, distinguer suivant qu'elle intervient au profit d'un créancier chirographaire ou d'un créancier hypothécaire.

La subrogation faite en faveur d'un créancier chirographaire, et dont celui-ci a profité, produit un double effet : elle réduit d'autant l'hypothèque légale de la femme, au moment où le subrogé est colloqué ; mais elle fait naître au profit de celle-ci une créance hypothécaire prenant rang à la date à laquelle est intervenue la subrogation.

Ces deux propositions sont faciles à justifier. La femme perd le bénéfice de son hypothèque légale, soit au point de vue du droit de préférence, soit au point de vue du droit de suite contre le tiers acquéreur des biens du mari, à la date à laquelle le subrogé a obtenu une collocation ; s'il en était autrement, l'hypothèque de la femme produirait effet à cette date pour une somme double de celle qui lui est due, et la subrogation nuirait aux autres créanciers et aux acquéreurs du mari, ce qui est inadmissible.

Mais, toutes les fois que la femme s'oblige en faveur de son mari et devient ainsi créancière de celui-ci, l'article 2135 décide qu'elle aura hypothèque du jour de l'obligation qu'elle aura contractée. Il en sera ainsi au cas de subrogation comme en toute autre hypothèse, et la femme pourra faire valoir son hypothèque à ce nouveau rang, à concurrence du montant de la subrogation et à l'encontre des créanciers du mari et de ses acquéreurs postérieurs à la subrogation.[1]

**1789.** — Lorsque la femme a subrogé dans son hypothèque un créancier hypothécaire du mari, les effets de cette subrogation doivent être appréciés selon les résultats de la collocation qu'il a obtenue, comparés avec ceux qu'aurait produits l'hypothèque propre de ce créancier, s'il n'avait pas été subrogé dans les droits de la femme.

[1] Cassation, 11 février 1867, Sirey, 67, I, 101. — Aubry et Rau, III, § 288 *bis*, texte et notes 46, 47 et 48, p. 476, et 5e *édit.*, p. 783 ; Pont, *Des Privilèges et Hypothèques*, I, n° 461 ; Mérignhac, *Des Contrats relatifs à l'hypothèque légale de la femme mariée*, n° 107.

Si ce créancier subrogé est un créancier à hypothèque spéciale, et qu'il soit colloqué au moyen de la subrogation sur des immeubles sur lesquels il n'avait pas hypothèque de son chef, la situation sera la même que dans l'hypothèse que nous venons d'examiner, celle de la subrogation d'un créancier chirographaire ; le résultat produit par la subrogation est en effet le même, puisque le créancier est colloqué sur des immeubles sur lesquels il n'avait pas d'hypothèque. La femme perdra donc le bénéfice de son hypothèque ancienne dans la limite du paiement fait au subrogé, mais elle aura le droit de la faire valoir à la date de la subrogation.

**1790**. — Si le créancier subrogé est un créancier à hypothèque générale, ou un créancier à hypothèque spéciale, mais que dans ce dernier cas il obtienne, au rang de l'hypothèque de la femme, collocation sur les immeubles sur lesquels il avait un gage, les effets de cette collocation sont très discutés.

Voici, pour notre part, le système que nous proposons.

Ou bien la convention intervenue entre la femme et le subrogé peut s'interpréter dans le sens d'une simple cession de priorité, et alors la femme ne perdra son droit de préférence que par rapport aux créanciers antérieurs au subrogé. Quant aux créanciers postérieurs, elle continuera à les primer. C'est le résultat normal de la cession de priorité, dans laquelle la femme n'abandonne pas son hypothèque, mais seulement son rang hypothécaire. D'ailleurs les autres créanciers ne peuvent s'en plaindre ; cessant la subrogation, ils auraient été primés par la femme et par le subrogé ; ils le seront par le subrogé et par la femme, sans que cette interversion leur cause aucun préjudice. Ajoutons même que ce sera souvent en ce sens que la convention devra être interprétée, car le créancier hypothécaire du mari n'a dû demander à la femme que ce dont il avait besoin, son rang hypothécaire et non son hypothèque.

Ou la convention est une subrogation formelle, dans laquelle la femme a expressément abandonné aux créan-

ciers le bénéfice de son hypothèque. Dans ce cas, nous ne croyons pas que la femme puisse produire en vertu de son hypothèque dont le subrogé a profité, et se faire à ce moyen colloquer avant les créanciers postérieurs au subrogé, elle ne peut plus invoquer son hypothèque. Cette hypothèque est épuisée par la collocation du subrogé, et ce serait lui faire produire double emploi que de l'utiliser une seconde fois au profit de la femme. Il importe peu que les créanciers postérieurs au subrogé n'en éprouvent pas de préjudice ; l'hypothèque a produit son effet, cela suffit pour qu'elle ne puisse plus en produire.

Nous adoptons la même solution en ce qui concerne le droit de suite attaché à l'hypothèque de la femme : elle conserve ce droit à l'encontre des détenteurs des biens du mari, sur le prix desquels le cessionnaire n'a pas été colloqué, si elle n'a cédé à celui-ci que son droit de préférence. Mais, si elle l'a subrogé dans son hypothèque et qu'il ait utilisé totalement cette subrogation, elle aura perdu son droit de suite comme elle a perdu son droit de préférence.[1]

**1791.** — Il importe de remarquer que, par application des principes de droit commun sur la subrogation légale, la femme se trouvera subrogée de plein droit dans les hypothèques dont le créancier qu'elle a elle-même subrogé était investi. En effet, aux termes de l'article 1251, n° 3, la subrogation a lieu de plein droit au profit de celui qui, tenu avec d'autres ou pour d'autres, avait intérêt à acquitter la dette, et telle est la situation de la femme par rapport au créancier qu'elle a subrogé ; eût-elle perdu le bénéfice de son hypothèque légale, elle n'en jouira pas moins de la subrogation dans les droits, actions, privilèges et hypothèques du créancier payé au moyen de son hypothèque légale.[2]

[1] *Compar.*, en sens divers, Paris, 27 mai 1848, Sirey, 49, II, 283. — Bertauld, *De la Subrogation à l'hypothèque légale*, n^os 129 et suiv. ; Aubry et Rau, III, § 288 *bis*, texte et notes 50 à 52, p. 476-477, et *5^e édit.*, p. 784.

[2] Cassation, 30 décembre 1844, Sirey, 45, I, 367 ; Lyon, 4 août

**1792.** — Lorsque la femme a promis à un tiers de le subroger à son hypothèque légale et qu'elle se refuse à accomplir sa promesse, les tribunaux peuvent-ils décider que, faute par elle de le faire, le jugement qui l'y condamne vaudra de subrogation au profit du tiers auquel la promesse a été faite ?

La question doit être résolue par une distinction faite à bon droit par la Cour de Paris : [1] si la promesse de la femme est constatée dans un acte authentique, l'engagement par elle pris est valable en la forme, et les tribunaux peuvent, en ordonnant l'exécution de cet engagement, dire que faute par elle de réaliser sa promesse dans un délai déterminé, le jugement emportera subrogation. Toutes les fois qu'un débiteur peut être contraint directement à l'exécution de ses engagements, il appartient aux tribunaux de l'y contraindre.

Mais, si la promesse est verbale ou contenue dans un acte sous seing privé, les tribunaux ne peuvent que condamner la femme à des dommages et intérêts, faute par elle d'exécuter l'engagement qu'elle a pris. Il y a un vice de forme dans cet engagement, pour lequel l'article 9 de la loi du 23 mars 1855 exige un acte authentique, et il n'appartient pas aux tribunaux de couvrir ce vice en substituant leur jugement à l'obligation imparfaite prise par la femme.

**1793.** — V. *Des modifications apportées à la matière des renonciations et des subrogations à l'hypothèque légale des femmes mariées par la loi du 13 février 1889.* — Dès sa promulgation, l'article 9 de la loi du 23 mars 1855 avait fait naître de graves difficultés, notamment sur les deux points suivants : l'acte authentique, que ce texte exigeait pour les cessions ou renonciations à l'hypothèque légale de la femme, s'appliquait-il à toutes les renonciations, non seulement aux renonciations *in favorem*, mais aussi aux renonciations ex-

1853, Sirey, 55, II, 30 ; Lyon, 11 août 1855, Sirey, 55, II, 687. — Aubry et Rau, III, § 288 *bis*, texte et note 53, p. 477, et 5e *édit.*, p. 784.

[1] Paris, 14 décembre 1893, *Pandectes françaises*, 95, II, 157.

tinctives faites au profit d'un tiers acquéreur ? Et, dans le cas de l'affirmative, fallait-il remplir, pour cette catégorie de renonciations, la formalité de l'inscription ou de la mention marginale prescrite par l'article 9 ?

Nous avons exposé les controverses auxquelles ces deux questions avaient donné naissance ;[1] les hommes d'affaires s'émurent à juste titre des incertitudes que provoquait, sur des points aussi importants, la rédaction de l'article 9, et, dès 1862, les notaires présentaient au Sénat une pétition pour faire fixer par une loi interprétative la portée de ce texte. La pétition fut rejetée, par un rapport présenté au nom de la Commission chargée de son examen par M. de Casabianca, qui avait pris une grande part à la discussion de la loi du 23 mars 1855 ; le motif donné par le rapporteur était que l'article 9 ne s'appliquait pas aux renonciations extinctives, et que « la saine interprétation de l'article 9 « devait remédier aux inconvénients signalés ».

Une nouvelle pétition, présentée en 1865, fut également repoussée, au rapport de M. Bonjean.

**1794.** — Les notaires ne se découragèrent pas, et, après le rejet des pétitions isolées dont nous venons de parler, ils présentèrent, en 1881, à la Chambre des députés une pétition collective, portant la signature de trois cent cinquante-six présidents de Chambres de notaires. Cette pétition demandait que l'on ajoutât à l'article 9 de la loi de 1855 un paragraphe ainsi conçu :

« Le concours de la femme à l'aliénation consentie par le « mari d'un immeuble propre ou conquêt de communauté « emporte extinction de l'hypothèque légale de la femme « sur l'immeuble aliéné, *ergà omnes*, à partir du jour de la « transcription de l'aliénation. La renonciation par la femme « à son hypothèque légale en faveur de l'acquéreur, si elle « a lieu par acte séparé, n'est opposable aux tiers acqué- « reurs qu'à partir du jour où la mention de cette renon-

[1] *Suprà*, Tome IV, n° 1768.

« ciation a été opérée au bureau des hypothèques en marge « de la transcription qui constate l'aliénation. »

Cette pétition reçut un accueil favorable et fut renvoyée par la Chambre au Ministre de la justice, sur un rapport de M. Plessier ; et, le 7 décembre 1881, le Gouvernement présentait un projet de loi conforme au vœu exprimé par les notaires, et dont la rédaction seulement différait de celui qu'ils avaient proposé. Il était ainsi conçu :

« La renonciation à son hypothèque légale consentie par « la femme au profit de l'acquéreur d'un immeuble propre « à son mari ou dépendant de la communauté emporte ex- « tinction de cette hypothèque. Elle vaut purge légale pour « l'acquéreur et est opposable aux créanciers subrogés par « la femme dans ses droits hypothécaires, lorsqu'ils n'ont « pas fait inscrire leur subrogation antérieurement à la « transcription du contrat de vente ou à la mention de la « renonciation en marge du contrat de vente transcrit. »

La commission de la Chambre des députés se prononça en faveur du projet du Gouvernement, mais en ajoutant que les renonciations de la femme devaient être faites en la forme authentique, lorsqu'elles intervenaient par acte séparé. La commission proposa la rédaction suivante :

« La renonciation par la femme à son hypothèque légale « au profit de l'acquéreur d'immeubles aliénés par son mari, « à quelque titre que ce soit, emporte extinction de cette « hypothèque et vaut purge à partir, soit de la transcription « de l'acte d'aliénation, si cette renonciation y est contenue, « soit de la mention en marge de la transcription de l'acte « d'aliénation, si cette renonciation a été constatée par acte « authentique distinct. La transcription ou la mention ainsi « opérées sont opposables à tous les créanciers subrogés « par la femme dans ses droits hypothécaires, et qui n'ont « pas fait inscrire les subrogations ou renonciations con- « senties à leur profit avant la transcription ou avant la « mention ci-dessus indiquée. »

**1795.** — La législature de 1881-1885 prit fin avant que

le projet de loi fût venu en discussion, et, à l'ouverture de la nouvelle législature, le Gouvernement le déposa de nouveau à la Chambre des députés, le 26 novembre 1885. La commission de la Chambre nouvelle y apporta des modifications : elle exigea dans tous les cas la forme authentique pour la renonciation de la femme et voulut viser les renonciations tacites résultant du seul concours de la femme à l'acte d'aliénation. Elle ajouta donc au texte du projet de l'ancienne commission le mot « authentique » à ces mots « l'acte d'aliénation », puis elle ajouta à la rédaction ainsi modifiée les dispositions suivantes :

« En l'absence de stipulations contraires, cette renon-
« ciation résulte du concours de la femme à l'acte d'alié-
« nation. Le notaire qui reçoit l'acte d'aliénation est tenu
« de donner lecture à la femme de la présente disposition
« et de mentionner cette lecture dans l'acte, sous peine de
« vingt francs d'amende. »

Voté sans discussion par la Chambre des députés, les 19 avril et 27 mai 1886, ce projet fut considérablement modifié par le Sénat. D'abord la commission du Sénat fut d'avis de supprimer la nécessité de la forme authentique pour les renonciations de la femme; puis elle voulut spécifier en quoi le concours de la femme devait consister pour entraîner renonciation à son hypothèque, et affirmer d'une façon positive la survie du droit de préférence au droit de suite.

La discussion au Sénat provoqua divers amendements, qui amenèrent l'ajournement de la discussion et un rapport supplémentaire. On en revint à la règle de l'authenticité, et on réglementa avec soin les effets de la survie du droit de préférence au droit de suite.

Le projet ainsi adopté par le Sénat fut voté sans discussion, comme la première fois, par la Chambre des députés, dans ses séances des 26 janvier et 5 février 1889, et il est devenu la loi du 13 février 1889, dont voici la teneur :

« Il sera ajouté à l'article 9 de la loi du 23 mars 1855
« une disposition ainsi conçue :

« La renonciation par la femme à son hypothèque légale « au profit de l'acquéreur *d'immeubles grevés* de cette hypo- « thèque en emporte l'extinction et vaut purge à partir, soit « de la transcription de l'acte d'aliénation, si la renonciation « y est contenue, soit de la mention faite en marge de la « transcription de l'acte d'aliénation, si la renonciation a été « consentie par acte authentique distinct.

« Dans tous les cas, cette renonciation n'est valable et ne « produit les effets ci-dessus que si elle est contenue dans « un acte authentique.

« En l'absence de stipulation expresse, la renonciation « par la femme à son hypothèque légale ne pourra résulter « de son concours à l'acte d'aliénation que si elle stipule, « soit comme co-venderesse, soit comme garante ou cau- « tion du mari.

« Toutefois la femme conserve son droit de préférence « sur le prix, mais sans pouvoir répéter contre l'acquéreur « le prix ou la partie du prix par lui payé de son consente- « ment et sans préjudice du droit des autres créanciers « hypothécaires.

« Le concours ou le consentement donné par la femme, « soit à un acte d'aliénation contenant quittance totale ou « partielle du prix, soit à l'acte ultérieur de quittance totale « ou partielle, emporte même, à due concurrence, subro- « gation à l'hypothèque légale sur l'immeuble vendu, au « profit de l'acquéreur, vis-à-vis des créanciers hypothé- « caires postérieurs en rang ; mais cette subrogation ne « pourra préjudicier aux tiers qui deviendraient cession- « naires de l'hypothèque légale de la femme sur d'autres « immeubles du mari, à moins que l'acquéreur ne se soit « conformé aux prescriptions du § I du présent article.

« Les dispositions qui précèdent sont applicables à la « Guadeloupe, à la Martinique et à la Réunion. »

**1796.** — Voici quelle est l'économie générale de cette loi.

Elle se divise en deux parties : la première est consacrée

aux effets de la renonciation consentie par la femme à son hypothèque au profit de l'acquéreur d'immeubles qui en étaient grevés : la loi y détermine la forme de l'acte de renonciation, les cas dans lesquels la renonciation peut résulter du concours de la femme à l'acte d'aliénation, et les effets de cette renonciation, au point de vue de l'extinction et de la purge de l'hypothèque. Cette première partie, qui comprend les trois premiers paragraphes de l'article unique de la loi, constitue l'objet principal de cette loi : c'est pour régler la forme et les effets de la renonciation de la femme à son hypothèque au profit de l'acquéreur que le législateur est intervenu.

La seconde partie de la loi, qui comprend les deux derniers paragraphes, se réfère à deux ordres d'idées. Le législateur y affirme d'abord la survie du droit de préférence au droit de suite, lorsque la femme renonce à son hypothèque au profit de l'acquéreur ; puis il détermine les effets de ce droit de préférence. Enfin il indique dans quels cas la renonciation de celle-ci emporte au profit de l'acquéreur subrogation à l'hypothèque légale sur l'immeuble vendu, et il indique les conséquences de cette subrogation.

**1797.** — La loi du 13 février 1889 a été l'objet de diverses critiques, et nous devons reconnaître que quelques-unes d'entre elles sont fondées.

Il y en a une d'abord à laquelle nous nous associons tout à fait : c'est une critique de forme. La rédaction de la loi de 1889 est mauvaise ; elle est beaucoup trop longue. Bacon disait avec raison :

« *Descriptio legum obscura oritur aut ex loquacitate et* « *verbositate earum...* »[1]

Si la brièveté de la rédaction est une qualité essentielle de toute loi, il en est surtout ainsi d'une loi interprétative, qui doit fixer, dans le plus petit nombre de mots possible, le sens de la loi qu'il s'agit d'interpréter ; sinon on peut prédire que la rédaction longue et diffuse fera bientôt naître

[1] *Tractat. de Justitià universali,* Sect. X, Aphorism. LXV.

autant de questions que la loi primitive qu'elle a pour but d'éclaircir. Or il est difficile, à ce point de vue, de supposer une rédaction moins concise que celle de la loi de 1889.

Ce n'est pas tout. A la rédaction primitive de la loi, qui disait au moins ce qu'elle voulait dire, sont venus s'ajouter, soit au sein des commissions, soit dans la discussion au Sénat, de nombreux amendements, qui justifient la double critique suivante : la première, qu'ils prévoient trop de détails, car le rôle du législateur est de poser les principes, et non de prévoir toutes les difficultés auxquelles l'application de ces principes pourra donner naissance ; la seconde, qu'ils sont placés dans un ordre très peu heureux, et qu'il est trop visible, en lisant la loi, qu'elle est formée d'un texte primitif auquel sont venus s'ajouter, sans aucun souci de la forme, des amendements successifs inspirés par une autre pensée que celle de la loi primitive. Cette critique, hélas ! pourrait s'appliquer à beaucoup de lois récentes, et devrait provoquer, à notre avis, à côté de l'initiative parlementaire qui est bonne en soi, une intervention nécessaire de la section de législation du Conseil d'Etat, chargée de mettre en harmonie les projets de loi et les amendements qui y sont apportés avec les lois existantes, et de leur donner une forme plus scientifique et par conséquent plus claire.

**1798.** — Au fond, la loi du 13 février 1889 a été critiquée, d'abord, en ce qu'elle soumet à la nécessité d'un acte authentique la renonciation de la femme.

Au point de vue pratique, dit-on, il est regrettable d'être forcé de recourir à l'intervention d'un notaire pour des ventes de minime importance, que l'on faisait d'ordinaire par acte sous seing privé. Les raisons que l'on donne pour justifier cette innovation coûteuse sont insuffisantes. On dit d'abord que la femme doit être protégée contre l'abus de l'influence de son mari ; mais, d'un côté, cette protection devient exagérée lorsqu'elle se manifeste pour des conventions qui ne portent qu'une atteinte insignifiante à l'hypothèque légale ; et de plus il était raisonnable tout au

moins de ne pas soumettre à cette forme la renonciation résultant pour la femme de son concours à l'acte d'aliénation. On a dit encore qu'il fallait mettre la loi en harmonie avec les principes généraux du régime hypothécaire ; mais la loi permet la transcription des actes sous seing privé ; de plus elle n'exige, dans l'article 2180, aucune forme pour la renonciation à un droit d'hypothèque ; l'authenticité n'est donc nécessaire que pour l'acte en vertu duquel la radiation est opérée, dans le seul intérêt de la foi due aux registres et de la garantie du conservateur. On pouvait dès lors ne pas l'exiger pour la renonciation de la femme.[1]

**1799.** — A ce point de vue, la loi de 1889 ne nous paraît pas mériter la critique dont elle a été l'objet.

La loi du 23 mars 1855, dans son article 9, a exigé que les renonciations ou cessions de l'hypothèque de la femme soient faites par acte authentique, dans le but de protéger la femme contre son inexpérience et ses entraînements, et aussi parce qu'en matière hypothécaire la forme solennelle est de rigueur pour la constitution et la radiation de l'hypothèque : la loi de 1889 n'est que l'interprétation législative et le complément de la loi de 1855, elle s'occupe d'une forme de la renonciation de la femme à son hypothèque, la renonciation tacite, elle devait donc exiger aussi la forme authentique. On objecte que cette renonciation peut être d'un intérêt insignifiant, et que c'est entraîner dans des frais inutiles que d'obliger à faire la plus petite vente par acte authentique, du moment où la femme du vendeur renonce à son hypothèque ; nous répondrons que la critique porte aussi sur l'article 9 de la loi de 1855, qui, pour les renonciations expresses ou les cessions d'hypothèque les moins importantes, exige la forme authentique. La loi de 1889 ne mérite donc pas en cela une critique qui s'adresse à l'organisation de notre régime hypothécaire.[2]

[1] Tissier, *Loi du 13 février 1889,* Revue critique, 89, p. 641-642 ; Wable, *Loi du 13 février 1889,* n° 73.

[2] Escorbiac, *Loi du 13 février 1889*, Revue des Lois nouvel-

**1800.** — Une autre critique, plus fondée à notre avis, a été formulée contre la loi de 1889. Avant cette loi, sous l'empire du Code civil et de la loi du 23 mars 1855, la renonciation tacite de la femme à son hypothèque restait sous l'empire des principes de droit commun en matière d'interprétation de conventions ; et les juges du fait étaient investis du pouvoir souverain de rechercher si, des termes de l'acte et des circonstances de la cause, résultait tacitement pour la femme la volonté de renoncer à son hypothèque légale. La loi de 1889 au contraire contient la disposition suivante :

« ... En l'absence de stipulation expresse, la renoncia-
« tion par la femme à son hypothèque légale *ne pourra ré-*
« *sulter* de son concours à l'acte d'aliénation *que si elle sti-*
« *pule soit comme co-venderesse, soit comme garante ou*
« *caution du mari.* »

Il est évident cependant qu'il peut y avoir d'autres circonstances que celles indiquées par la loi de 1889 où la volonté de la femme de renoncer à son hypothèque légale apparaîtra, et cependant il nous paraît résulter du texte que nous venons de citer que les juges devront dire qu'il n'y a pas légalement renonciation, malgré la conviction qu'ils auront de l'intention contraire de la femme.[1] Une règle aussi inflexible est à la fois contraire à la saine interprétation des actes et mauvaise en elle-même.

Elle est d'ailleurs dangereuse pour la femme, et, loin de lui venir en aide, cette disposition de la loi de 1889 est de nature à lui causer préjudice. La renonciation tacite ou expresse de la femme à son hypothèque, au profit de l'acquéreur, peut ne lui faire aucun tort, puisque cette renonciation ne la prive que de son droit de suite en lui conservant son droit de préférence sur le prix : si au con-

LES, 89, p. 135 ; de l'Epine, *Loi du 13 février 1889,* REVUE DU NOTARIAT ET DE L'ENREGISTREMENT, n° 8348, p. 695.

[1] *Voir* toutefois, sur le pouvoir des juges sous l'empire de la loi du 13 février 1889, Escorbiac, *Op. citat.*, p. 145 ; Tissier, *Op. citat.*, p. 643 ; de l'Epine, *Op. citat.*, p. 466.

traire la femme prend une obligation personnelle vis-à-vis de l'acheteur, comme la loi nouvelle l'y oblige, elle devra non seulement ne pas évincer l'acquéreur, mais le garantir contre l'éviction provenant de créanciers postérieurs à elle en hypothèque. La femme devra donc ou ne pas venir en aide à son mari, ou prendre, vis-à-vis de l'acquéreur, un engagement personnel peut-être très dommageable pour elle.[1]

**1801.** — Nous étudierons, à propos de la loi du 13 février 1889, les deux points suivants :

A. — *Des formes de la renonciation par la femme à son hypothèque légale au profit des tiers acquéreurs, sous l'empire de la loi du 13 février 1889 ;*

B. — *Des effets de cette renonciation, sous l'empire de la même loi.*

**1802.** — A. *Des formes de la renonciation par la femme à son hypothèque légale au profit des tiers acquéreurs, sous l'empire de la loi du 13 février 1889.* — L'étude des formes prescrites par la loi de 1889 pour la renonciation par la femme à son hypothèque légale au profit des tiers acquéreurs doit être faite à deux points de vue : au point de vue des formes extrinsèques de l'acte de renonciation, puis au point de vue des conditions intrinsèques que cet acte doit remplir.

Au point de vue des formes extrinsèques, cette renonciation est soumise à deux conditions : l'authenticité de l'acte qui la contient, et la publicité de cet acte soit par sa transcription, soit par la mention de la renonciation en marge de la transcription préexistante, si cette renonciation est postérieure à l'aliénation.

Nous allons examiner successivement ces deux conditions.

**1803.** — L'authenticité de l'acte contenant la renonciation est formellement imposée par la loi de 1889 dans les termes suivants :

[1] *Compar.* Escorbiac, *Op. citat.*, p. 120 ; Tissier, *Op. citat.*, p. 642 ; Wable, *Op. citat.*, nos 64-67 ; César-Bru, *Loi du 13 février 1889*, p. 133-140.

... « Dans tous les cas, cette renonciation n'est valable « et ne produit les effets ci-dessus que si elle est contenue « dans un acte authentique. »

La loi nouvelle tranche ainsi la controverse très vive que nous avons signalée sous l'empire de l'article 9 de la loi du 23 mars 1855 ;[1] et nous venons de dire[2] que c'est avec raison, à notre avis du moins, que le législateur s'est prononcé en faveur de l'authenticité de l'acte de renonciation, ce système étant mieux en harmonie avec les règles générales de notre régime hypothécaire, tel qu'il est organisé, et avec la manière dont la loi française a cru devoir protéger la femme contre l'abus de l'influence du mari.

Cette authenticité de l'acte de renonciation est d'ailleurs exigée dans tous les cas, que la femme renonce dans l'acte d'aliénation ou dans un acte postérieur : c'est ce qui résulte d'une façon positive des termes précis de la loi de 1889. Après avoir indiqué, dans le paragraphe premier, que la femme peut renoncer à son hypothèque dans l'acte d'aliénation ou dans un acte distinct, la loi ajoute, dans le paragraphe deuxième, le passage que nous venons de transcrire : ... « *Dans tous les cas* cette renonciation n'est va- « lable, etc... »

**1804.** — Cet acte authentique, que la loi de 1889 exige, doit-il être un acte notarié ?

On a soutenu l'affirmative, par la raison que les notaires sont les seuls officiers publics qui aient qualité pour recevoir un acte hypothécaire quelconque.[3]

Nous croyons que cette opinion doit être rejetée. Nous avons rencontré la même difficulté d'interprétation à propos de l'article 9 de la loi de 1855, qui exigeait aussi « un « acte authentique » pour les cessions ou renonciations de la femme à son hypothèque ; et nous avons dit que ce texte n'exigeant pas « un acte notarié », comme le fait l'article 2127 pour la constitution de l'hypothèque conventionnelle,

[1] *Suprà,* Tome IV, n° 1768.
[2] *Suprà*, Tome IV, n°s 1798-1799.
[3] Escorbiac, *Op. citat.*, p. 134 ; de l'Epine, *Op. citat.*, p. 696.

on devait s'en tenir à la seule condition qu'il exprimât, un acte authentique quelconque.[1] La loi de 1889 se borne à demander, elle aussi, « un acte authentique » ; rien dans les travaux préparatoires de cette loi ne révèle la pensée du législateur d'exiger la forme notariée, et, pas plus que sous l'empire de la loi de 1855, nous ne pouvons ajouter à cette seule condition de forme écrite dans la loi.[2]

**1805.** — A plus forte raison doit-on admettre que si l'acte contenant renonciation par la femme a été reçu par un notaire, il sera valablement reçu en brevet. Nous avons dit en effet, en étudiant l'article 2127 qui exige un acte notarié pour constituer une hypothèque conventionnelle, qu'il n'était pas nécessaire que cet acte fût rédigé en minute, et que les termes de l'article 2148 prouvaient qu'il pouvait être reçu en brevet.[3] Il en sera ainsi *à fortiori* pour l'acte contenant renonciation à l'hypothèque, pour lequel, selon nous, la forme notariée n'est même pas exigée.

**1806.** — De même encore on devra considérer comme valable la renonciation faite par la femme dans un acte sous seing privé, lorsque cet acte aura ensuite été déposé chez un notaire par les parties, ou par la femme seule. Notre raison de décider est la même que dans l'hypothèse précédente. Il résulte à la fois des précédents historiques et des travaux préparatoires de l'article 2127 que c'est en ce sens que la question doit être résolue, sous l'empire du Code civil, pour la constitution d'hypothèque conventionnelle ;[4] et l'on ne peut pas se montrer plus sévère pour la renonciation de la femme à son hypothèque légale.

**1807.** — Si la femme ne comparaît pas elle-même à l'acte de renonciation, mais donne mandat à un tiers de l'y représenter, la procuration par elle consentie devra être authentique. C'est la solution que nous avons donnée pour la procuration à l'effet de céder l'hypothèque de la femme ou

[1] *Suprà,* Tome IV, n° 1748.
[2] Wable, *Op. citat.,* n° 74.
[3] *Suprà,* Tome II, n° 989.
[4] *Suprà*, Tome II, n° 995.

d'y renoncer sous la loi du 23 mars 1855,[1] et les raisons de décider sont ici les mêmes : connexité du mandat avec l'acte en vue duquel il est donné,[2] et nécessité, pour atteindre le but de protection de la femme que se propose la loi de 1889 comme celle de 1855, de ne pas permettre qu'elle exprime son consentement autrement que dans un acte authentique.

**1808**. — La renonciation de la femme à son hypothèque au profit de l'acquéreur doit-elle être acceptée par celui-ci ? La question ne se pose pas seulement dans notre hypothèse, elle est beaucoup plus générale et naît pour toute renonciation à l'hypothèque : cette renonciation est-elle un acte unilatéral, ou doit-elle être acceptée ? Nous la retrouverons en étudiant, dans la quatrième et dernière partie de ce Traité, *l'Extinction des privilèges et hypothèques.*[3] Nous indiquons dès à présent qu'à notre avis la renonciation à un droit réel en général, et en particulier au privilège ou à l'hypothèque, est un acte unilatéral, valable dès qu'il a été fait par le titulaire de ce droit et en dehors de toute acceptation de celui auquel cette renonciation profite. On peut dire en effet que cette acceptation est vraisemblable et doit être présumée ; d'ailleurs cette opinion trouve, en matière de renonciation à hypothèque, un appui dans l'article 2180 qui, en déclarant que les hypothèques s'éteignent « par la renonciation », n'exige nullement une acceptation de celui en faveur duquel la renonciation est faite. Le mot « renoncer », qui signifie abandonner quelque chose, indique même en soi un acte unilatéral,[4] sauf ce que nous dirons des renonciations transmissives.[5]

[1] *Suprà,* Tome IV, n° 1749.

[2] *Voir* notre *Traité du Mandat,* n° 1749.

[3] *Infrà,* Tome IV, n° 1905.

[4] Cassation, 4 janvier 1831, Sirey, 31, I, 126 ; Cassation, 19 novembre 1856, Sirey, 56, I, 145 ; Nîmes, 5 août 1862, Sirey, 62, II, 402 ; Orléans, 8 août 1889, Dalloz, 92, I, 221 ; Orléans, 29 novembre 1889, Sirey, 91, II, 35, et Dalloz, 90, II, 153. — Aubry et Rau, III, § 292, texte et note 19, p. 490-491, et II, § 234, texte et note 45, p. 518, et *5e édit.*, III, § 292, texte et note 19, p. 816.

[5] *Infrà,* Tome IV, n° 1906.

Comme la loi de 1889 ne renferme aucune disposition spéciale sur ce point, si l'on admet avec nous que les renonciations à hypothèque n'ont pas en général besoin d'être acceptées, la même solution doit être donnée pour la renonciation de la femme au profit de l'acquéreur.[1]

Dans le cas où l'on admettrait au contraire que l'acceptation est nécessaire, on devrait tout au moins décider que cette acceptation peut être donnée par acte sous seing privé et même qu'elle peut être tacite. Nous avons examiné la même question à propos de l'acceptation de la constitution d'hypothèque conventionnelle,[2] et les raisons que nous avons données s'appliquent aussi bien à l'acceptation d'une renonciation à l'hypothèque qu'à celle d'une constitution de ce droit.

**1809.** — Lorsque la condition d'authenticité de l'acte de renonciation, que nous venons d'examiner, n'a pas été remplie, quel est le caractère de la nullité dont cette renonciation est atteinte ? Est-ce une nullité absolue, dont la femme elle-même puisse se prévaloir ?

Sous l'empire de la loi de 1855, la question générale du caractère absolu ou relatif de la nullité des cessions ou renonciations consenties par la femme est, comme nous l'avons vu, controversée : nous avons, en ce qui nous concerne, admis que cette nullité était absolue, proposable dès lors non seulement par les seconds cessionnaires de la femme ou par ses créanciers hypothécaires, mais aussi par ses créanciers chirographaires et par elle-même.[3]

En ce qui concerne les renonciations dont s'occupe la loi du 13 février 1889, la question est tranchée à la fois par le texte de cette loi et par les travaux préparatoires, et l'on doit décider que la nullité résultant de l'absence d'acte authentique est une nullité absolue, proposable par la femme elle-même.

[1] *Contrà*, Wable, *Op. citat.*, nos 76-76 *bis* et 79.
[2] *Suprà*, Tome II, n° 1001.
[3] *Suprà*, Tome IV, n° 1747.

C'est ce qui résulte d'abord du texte même de la loi. Après avoir indiqué dans le paragraphe premier que la renonciation de la femme à son hypothèque légale au profit de l'acquéreur vaut purge, la loi ajoute dans le paragraphe deuxième :

« Dans tous les cas, cette renonciation *n'est valable et ne* « *produit les effets ci-dessus* que si elle est contenue dans « un acte authentique. »

Elle n'est pas valable, donc elle ne l'est à l'égard de personne, pas plus de la femme que des tiers.

Le *Rapport* de M. Merlin au Sénat ne laisse d'ailleurs aucun doute sur cette interprétation. Exposant l'opinion qui a finalement triomphé dans la loi, il s'exprimait ainsi :

« Dans l'opinion des partisans de l'authenticité, l'inob- « servation de cette formalité entraînera *la nullité absolue* « de la renonciation, et, comme la solennité de l'acte est « surtout exigée dans l'intérêt de la femme, *la femme devra* « *avoir elle-même le droit de s'en prévaloir.* »

C'est en ce sens que la loi a été votée et doit être interprétée.[1]

**1810.** — Lorsque la renonciation consentie par la femme est annulée par suite du défaut d'authenticité de l'acte qui la contient, on appliquera à cette renonciation tous les effets qui s'attachent aux nullités absolues : nulle par un vice radical, de non existence, elle ne pourra jamais être ratifiée.

Mais c'est ici que va apparaître une conséquence très regrettable d'une exigence du législateur de 1889 que nous avons déjà critiquée,[2] l'obligation pour la femme qui renonce tacitement à son hypothèque légale au profit de l'acquéreur de stipuler dans l'acte comme « co-venderesse, « gérante ou caution du mari ». La renonciation de la femme à son hypothèque va être annulée faute d'authenti-

[1] Dalmbert, *De la Purge des privilèges et hypothèques,* Appendice I, n° 9 ; Wable, *Op. citat.*, n° 80.

[2] *Suprà*, Tome IV, n° 1800.

cité de l'acte, mais l'engagement personnel qu'elle a pris comme co-venderesse ou caution de son mari, et qui n'est, lui, soumis à aucune condition de forme, va subsister ; de telle sorte que la femme, qui peut théoriquement invoquer la nullité de sa renonciation, et par suite faire valoir son hypothèque, ne pourra pratiquement le faire, car elle serait arrêtée par une exception déduite de sa qualité de co-venderesse ou de caution, et elle ne peut porter atteinte à un contrat dont elle a garanti l'exécution.

Il suit de là que ce n'est qu'au cas de renonciation expresse par la femme à son hypothèque qu'elle pourra se prévaloir utilement du défaut d'authenticité de l'acte de renonciation. Dans le cas de renonciation tacite, la nullité ne profitera qu'aux créanciers hypothécaires postérieurs en rang à celui de la femme, ou aux cessionnaires de son hypothèque.[1]

**1811.** — La seconde condition requise pour la validité de la renonciation de la femme à son hypothèque au profit de l'acquéreur est la publicité de cette renonciation. Le paragraphe premier de la loi du 13 février 1889 s'exprime ainsi à ce propos :

« La renonciation par la femme à son hypothèque légale « vaut purge à partir soit de la transcription de l'acte d'aliéna- « tion, si la renonciation y est contenue, soit de la men- « tion faite en marge de la transcription de l'acte d'aliéna- « tion, si la renonciation a été consentie par acte authen- « tique distinct. »

Ce n'est donc qu'à partir de la publicité qu'elle reçoit par l'un ou l'autre des moyens que la loi indique, et sur lesquels nous allons revenir, que la renonciation de la femme produit ses effets. La loi de 1889 tranche ainsi une question controversée sous l'empire de l'article 9 de la loi du 23 mars 1855,[2] la question de savoir si les conditions de publicité

[1] Dalmbert, *De la Purge des privilèges et hypothèques,* Appendice I, n° 9 *bis* ; Wable, *Op. citat.,* n° 83.

[2] *Suprà,* Tome IV, n° 1768.

prescrites par cette loi étaient applicables aux renonciations tacites de la femme à son hypothèque légale. C'est avec raison que le législateur nouveau exige formellement la publicité pour cette catégorie de renonciations, que les tiers n'ont pas moins d'intérêt à connaître que les renonciations expresses ou les cessions par la femme de son hypothèque.

**1812.** — La loi indique deux moyens par lesquels la renonciation de la femme à son hypothèque légale au profit de l'acquéreur doit être rendue publique : si elle est contenue dans l'acte même d'aliénation, la transcription de cet acte suffit ;[1] si elle est contenue dans un acte postérieur, il devra être fait mention de cette renonciation en marge de la transcription de l'acte d'aliénation.

Comme on le voit, ce double mode de publicité de la loi de 1889 diffère de celui prescrit d'une manière générale par l'article 9 de la loi du 23 mars 1855, pour les cessions ou renonciations à l'hypothèque légale de la femme : la loi de 1855 exige en effet une inscription de l'hypothèque de la femme, ou une mention en marge de l'inscription préexistante, c'est-à-dire qu'elle veut que la publicité tout entière se trouve sur le registre des inscriptions ; tandis que, pour les renonciations tacites au profit de l'acquéreur, la loi de 1889 décide que la publicité se fera sur le registre des transcriptions, soit par la seule transcription de l'acte d'aliénation, si la renonciation y est contenue, soit par une mention en marge de la transcription, lorsque la renonciation est faite par un acte postérieur.

A ce point de vue, on peut reprocher à la loi de 1889 un défaut d'harmonie avec la loi de 1855, qu'elle a cependant pour but d'expliquer et de compléter ; et il est permis de regretter que, pour savoir quel est le sort de l'hypothèque de la femme, il faille consulter à la fois le registre des inscriptions et celui des transcriptions. Cette critique est vraie sur-

[1] Cassation, 5 mai 1890, *Pandectes françaises,* 90, I, 241 ; Orléans, 21 mars 1894, Dalloz, 94, II, 529, et *Note* de M. de Loynes.

tout lorsque la femme renonce à son hypothèque par un acte postérieur à l'acte d'aliénation : il y a alors une renonciation comme une autre de la part de celle-ci à son hypothèque, et elle devrait figurer ainsi que les autres sur le registre des inscriptions.

On doit reconnaître toutefois que le système de la loi de 1889, lorsqu'il s'agit d'une renonciation au profit de l'acquéreur, a l'avantage d'être à la fois plus simple et moins coûteux : l'acquéreur n'a pas besoin de remplir deux formalités, celle de la transcription et celle de l'inscription. La transcription de son titre suffit, si la renonciation y est contenue, et, si elle se trouve dans un acte postérieur, il n'y aura besoin que d'une mention en marge de la transcription de l'acte d'aliénation. D'ailleurs, comme il ne s'agit que de rendre publique l'extinction du droit de suite de la femme à l'encontre du tiers acquéreur, on comprend que celui-ci ne soit pas obligé de prendre l'inscription de l'hypothèque de la femme pour la faire ensuite immédiatement rayer. Ce serait entraîner une complication et des frais inutiles.

Le mode de publicité de la loi de 1889 doit donc, à notre avis, être approuvé dans son ensemble.

**1813.** — Il nous semble toutefois que, dans l'hypothèse où la renonciation de la femme à son hypothèque se trouve dans l'acte même d'aliénation, le mode de publicité de la loi de 1889 est défectueux ; et l'on devrait, à notre avis, le compléter en adoptant l'un ou l'autre des amendements proposés par M. Cazot et M. Griffe dans la séance du Sénat du 6 février 1888, ou peut-être même un troisième amendement que nous allons indiquer.

M. Cazot demandait que le conservateur des hypothèques fût obligé, après la transcription de l'acte de vente, d'inscrire l'hypothèque légale de la femme, en mentionnant en marge la renonciation par elle consentie, comme l'article 2108 l'oblige à prendre l'inscription du privilège du vendeur. M. Griffe proposait d'obliger l'acheteur à faire men-

tionner la renonciation en marge de la transcription de l'acte d'aliénation.

Pour nous, voici le mode qui aurait nos préférences, étant donné le système général de la loi de 1889, qui est de rendre publiques les renonciations au profit de l'acquéreur par le moyen du registre des transcriptions. La loi n'imposerait à l'acquéreur qu'une obligation, celle de faire transcrire son contrat ; mais le conservateur des hypothèques serait tenu, sous sa responsabilité, de mentionner en marge de l'acte qu'il vient de transcrire la renonciation de la femme qui y est contenue.

Le motif qui nous déterminerait à modifier en cela l'organisation de la publicité de la loi de 1889 est le même qui a inspiré l'article 2108 du Code civil, et que M. Mourlon a très bien mis en lumière :

« La transcription, dit-il, consiste dans la reproduction « de l'acte de vente en son entier ; or les actes de cette na- « ture étant ordinairement très volumineux, la clause d'où « résulte le privilège ne s'y trouve point parfaitement en « lumière, perdue qu'elle est dans des détails sans fin. « Frappée de cette imperfection et voulant y remédier, la « loi a pris soin d'exiger que le privilège fût détaché de la « transcription, et reporté, libre de toutes les clauses de la « vente qui lui sont étrangères, sur le registre particulier « des inscriptions.

« Ainsi la loi estime elle-même que le privilège du ven- « deur n'est pas suffisamment mis en lumière par la trans- « cription de la vente ; elle craint qu'il n'échappe à ceux « qui ont intérêt à le connaître. Et d'où lui vient cette « crainte ? De l'étendue et de la complication de l'acte où il « se trouve décrit. Cet acte étant très volumineux, elle craint « que les lecteurs peu attentifs qui le consultent ne sachent « point en dégager le privilège qui s'y trouve caché. »[1]

Ces raisons ont à bon droit déterminé le législateur de

[1] *De la Transcription*, II, n° 1027.

1804 à insérer dans l'article 2108 la disposition qui oblige le conservateur à prendre l'inscription d'office du privilège du vendeur ; et elles devraient, à notre avis, faire ajouter à la loi de 1889 une disposition analogue, obligeant le conservateur à mentionner la renonciation de la femme en marge de la transcription de la vente.[1]

**1814.** — La loi n'a donné à l'acquéreur aucun délai pour faire publier la renonciation avec effet rétroactif au jour de l'acte d'aliénation, comme le décident l'article 2109 du Code civil et l'article 6 de la loi du 23 mars 1855, pour le privilège du copartageant et pour celui du vendeur. Il en résulte qu'il fera bien d'apporter la plus grande célérité à faire opérer la transcription de son contrat ou la mention marginale de la renonciation postérieure, car, dans l'intervalle entre ces actes et leur publicité, la femme, demeurée maîtresse de son hypothèque légale, pourra consentir des cessions qui primeront la renonciation faite au profit de l'acquéreur, si elles sont inscrites avant elle.

Il y a là sans doute un inconvénient, auquel on pouvait remédier en fixant un délai pour faire opérer la transcription ou la mention marginale ; mais nous croyons que le législateur de 1889 a été mieux inspiré en ne le faisant pas, car, en protégeant l'acquéreur par ce moyen contre la mauvaise foi de la femme, on exposait les cessionnaires de l'hypothèque de celle-ci à un danger analogue, la femme pouvant anéantir l'effet de ces cessions par une renonciation à son hypothèque au profit de l'acquéreur, du moment où cette renonciation eût été rendue publique la première. Il n'y avait donc à venir en aide ni aux uns ni aux autres, mais à laisser à la vigilance de chaque intéressé le soin de sauvegarder ses droits.[2]

**1815.** — Quelles personnes peuvent se prévaloir du défaut de transcription de l'acte d'aliénation portant renon-

[1] *Contrà*, César-Bru, *Op. citat.*, p. 140-145.
[2] De l'Epine, *Op. citat.*, p. 701 ; Wable, *Op. citat.*, n° 95.

ciation de la femme, ou de la mention marginale de l'acte postérieur qui la contient ?

Il est certain, d'abord, que la femme elle-même et par suite ses héritiers ne peuvent s'en prévaloir : l'acte est valable en ce qui les concerne du moment où il a été rédigé en la forme authentique, et la publicité, qui n'a d'autre but que d'avertir les tiers qui n'ont pas figuré à l'acte, est sans intérêt pour eux.[1]

Il est encore certain, à l'inverse, que les cessionnaires ou subrogés à l'hypothèque de la femme, dont la subrogation serait postérieure en date, mais aurait été inscrite avant la transcription de l'acte de renonciation, pourront invoquer ce défaut de transcription. C'est pour eux surtout, pour les avertir que la femme ne peut plus disposer de son hypothèque, que la loi nouvelle exige la publicité des renonciations, et il faut leur reconnaître le droit de se prévaloir du défaut de cette publicité.

Mais la question se présente d'abord pour les créanciers hypothécaires du mari, inscrits avant la renonciation, mais dont le rang est postérieur à celui de la femme ; ils ont intérêt à opposer le défaut de publicité, pour empêcher l'acquéreur d'invoquer contre eux le droit de préférence qui appartenait à la femme : ont-ils qualité ? Elle naît ensuite pour les créanciers chirographaires du mari, qui ont intérêt à faire tomber la renonciation pour que l'acquéreur ne puisse exercer le droit de préférence de la femme.

La solution de cette question serait facile si la loi de 1889 eût reproduit le texte proposé par les notaires,[2] et d'après lequel le concours de la femme emportait extinction de son hypothèque légale *ergà omnes ;* si ce texte eût été adopté, tous les intéressés, même les créanciers chirographaires, auraient pu se prévaloir du défaut de publicité. Au contraire, le projet du Gouvernement de 1881 déclarait seulement la renonciation opposable « aux créanciers subrogés par la

[1] Aubry et Rau, *5e édit.*, III, § 288 *bis,* texte et note 25, p. 785.
[2] *Suprà,* Tome IV, n° 1794.

« femme dans ses droits hypothécaires »,[1] ce qui eût restreint à ces créanciers seuls le droit d'invoquer le défaut de publicité. Il en était de même du projet de la commission de la Chambre des députés.[2]

Mais le texte définitif de la loi est complètement muet sur cette question, et se borne à déclarer que la renonciation par la femme à son hypothèque au profit de l'acquéreur « em- « porte extinction de cette hypothèque et vaut purge », mais sans indiquer à l'égard de qui cet effet se produit ; et rien, dans les travaux préparatoires, ne vient donner le sens de cette modification, ni indiquer si elle a été intentionnelle ou non.

C'est donc aux principes généraux que nous devons nous référer pour chercher la solution de la question que nous examinons, et nous croyons qu'ils conduisent à la distinction suivante : les créanciers hypothécaires du mari pourront invoquer le défaut de publicité de la renonciation, mais ce droit n'appartiendra pas aux créanciers chirographaires de la femme.[3]

Nous l'accordons aux créanciers hypothécaires du mari, car ils sont au premier chef des tiers : ils ont sur l'immeuble vendu un droit réel, et par suite ils ont qualité pour se prévaloir de l'inobservation des conditions imposées pour l'opposabilité d'un autre droit réel sur le même immeuble.

Nous le refusons aux créanciers chirographaires de la femme, bien que nous leur ayons reconnu le droit de se prévaloir du défaut d'inscription des renonciations ou cessions de l'hypothèque légale de la femme, sous l'empire de l'article 9 de la loi du 23 mars 1855.[4] La raison de cette distinction est la suivante : le mode de publicité prescrit par la loi de 1855 est l'inscription, et nous avons dit qu'en matière d'inscriptions hypothécaires en général les créanciers chi-

[1] *Suprà,* Tome IV, *Loc. citat.*
[2] *Suprà*, Tome IV, *Loc. citat.*
[3] Wable, *Op. citat.,* n°s 96-97.
[4] *Suprà,* Tome IV, n° 1760.

rographaires sont des tiers, pouvant se prévaloir de l'absence ou de l'irrégularité des inscriptions hypothécaires qui leur causent préjudice, puisqu'elles empêchent la distribution du prix de l'immeuble au marc le franc.[1] Au contraire, lorsqu'il s'agit de transcription, et c'est de transcription qu'il s'agit dans la loi de 1889, ce sont les principes de la loi du 23 mars 1855 qu'il convient d'appliquer, pour savoir qui pourra ou non se prévaloir du défaut de transcription ; et on reconnaît généralement que les créanciers chirographaires ne sont pas des tiers dans le sens de l'article 3 de cette loi, qui parle seulement « des tiers qui ont des droits sur l'im-« meuble ».

**1816.** — Nous venons d'étudier les formes extrinsèques de l'acte de renonciation de la femme à son hypothèque légale au profit de l'acquéreur ; nous avons maintenant à examiner les conditions intrinsèques de cette renonciation.

La renonciation de la femme peut d'abord être expresse ; c'est ce qui résulte non seulement des principes généraux du droit, mais du texte formel de la loi de 1889 : *En l'ab-« sence de stipulation expresse*, la renonciation par la femme « à son hypothèque légale ne pourra résulter etc... »

Nous n'avons rien à dire de cette stipulation expresse, dont la loi de 1889 ne dit pas autre chose, et qui demeure par conséquent soumise aux règles ordinaires des conventions. Elle n'est astreinte à aucune forme sacramentelle, et est valable du moment où la volonté de la femme de renoncer à son hypothèque ressort clairement de l'acte. D'un autre côté, cette renonciation produira les effets qui résulteront des termes employés dans l'acte, et, suivant l'expression de la volonté des parties, elle emportera tantôt extinction du droit de suite et du droit de préférence, tantôt extinction du droit de suite seulement ; parfois elle sera purement extinctive de l'hypothèque légale de la femme, parfois elle subrogera l'acquéreur aux effets de cette hypothèque soit sur

[1] *Suprà*, Tome III, n° 1013.

l'immeuble vendu seulement, soit même sur les autres immeubles du mari.

**1817.** — La loi de 1889 s'occupe d'une manière beaucoup plus complète de la renonciation tacite de la femme à son hypothèque légale ; et elle introduit sur ce point une innovation grave, qui a été l'objet de critiques auxquelles nous nous associons.

Avant cette loi on admettait généralement que la renonciation de la femme à son hypothèque au profit de l'acquéreur résultait tacitement de son concours à l'acte d'aliénation, et nous avons donné les motifs de cette interprétation traditionnelle.[1] De plus, on laissait au juge le pouvoir de rechercher, d'après les circonstances de la cause, si la femme avait voulu renoncer à son hypothèque et dans quelle mesure elle avait voulu le faire.

La loi de 1889 rompt avec cette double tradition : elle enlève aux juges tout pouvoir de rechercher quelle a pu être l'intention de la femme, système critiqué à bon droit,[2] car les juges ont ce pouvoir pour toute espèce de conventions. Puis elle décide que jamais le seul concours de la femme à l'acte de vente ne suffit pour entraîner renonciation tacite à son hypothèque, mais qu'il faut pour cela qu'elle stipule à l'acte comme co-venderesse, ou comme garante ou caution du mari.

Cette innovation est, à notre avis, regrettable à deux points de vue : d'abord en ce qu'elle sera généralement contraire à l'intention de la femme, dont la présence à l'acte de vente ne peut d'ordinaire s'expliquer que par la volonté de donner sécurité à l'acquéreur en renonçant à son hypothèque ; puis, au point de vue de la femme elle-même, cette innovation lui est nuisible. Nous avons dit en effet qu'avec cette disposition de la loi nouvelle l'acquéreur, au profit duquel la femme consent à renoncer à son hypothèque, ne pouvant plus se contenter du simple concours de la femme à

[1] *Suprà,* Tome IV, n° 1738.
[2] *Suprà,* Tome IV, n° 1800.

l'acte d'aliénation, demandera et obtiendra d'elle qu'elle y figure comme co-venderesse ou comme caution ; et par ce moyen la femme sera privée, en fait, du droit de critiquer la forme de sa renonciation, et elle sera obligée, contrairement au vœu de la loi, d'exécuter la renonciation à son hypothèque consentie par acte sous seing privé.[1]

**1818.** — Les conditions intrinsèques de la renonciation tacite de la femme à son hypothèque, telles qu'elles sont réglées par la loi de 1889, sont au nombre de deux : il faut d'abord que la femme concoure à l'acte d'aliénation ; et il faut en second lieu qu'elle stipule dans cet acte en qualité soit de co-venderesse, soit de garante ou caution du mari.

Déjà nous avons dit que le concours de la femme à l'acte d'aliénation peut être donné par elle-même, en figurant personnellement à cet acte, ou par mandataire ; et nous avons ajouté que dans ce dernier cas le mandat doit être authentique.[2]

Si la femme n'intervient à l'acte ni par elle-même, ni par mandataire, mais que le mari se porte fort qu'elle renoncera à son hypothèque au profit de l'acquéreur et qu'elle ratifie ensuite cet engagement pris en son nom par le mari, cette ratification sera régie par la règle ordinaire de toute ratification : valable *inter partes* à dater du jour de la promesse faite par le mari, elle ne produira effet à l'égard des tiers que du jour où elle s'est produite, car elle ne peut rétroagir à leur préjudice. Leur droit s'est fixé sur l'immeuble à un moment où la femme n'avait pas encore renoncé à son hypothèque, elle ne peut ensuite y renoncer au préjudice du droit qu'ils ont acquis.[3]

**1819.** — La seconde condition de la renonciation de la femme est qu'elle ne se borne pas à figurer à l'acte, mais qu'elle y prenne une part active. La loi de 1889 dit qu'elle doit y « *stipuler* » ; l'expression est inexacte et ne rend pas

[1] *Suprà*, Tome IV, n° 1810.
[2] *Suprà*, Tome IV, n° 1807.
[3] Wable, *Op. citat.*, n° 42.

la pensée du législateur, il aurait fallu dire « *s'engager* », car « stipuler », c'est acquérir un droit (articles 1119-1122 du Code civil), et la femme doit figurer à l'acte d'aliénation non pour acquérir un droit, mais pour prendre un engagement vis-à-vis de l'acquéreur.

Il ne suffit pas, pour que cette condition soit accomplie, que la femme prenne dans l'acte un engagement quelconque, il faut qu'elle s'engage à l'un ou à l'autre des trois titres indiqués par le texte de la loi de 1889, « soit comme venderesse, « soit comme garante ou caution du mari ».

Ce caractère limitatif de la loi nouvelle résulte suffisamment des expressions qu'elle emploie, « la renonciation par « la femme à son hypothèque légale *ne pourra résulter de « son concours à l'acte d'aliénation que si* elle stipule soit « comme co-venderesse, soit comme garante ou caution du « mari ».

Les travaux préparatoires viennent encore accentuer, s'il en était besoin, cette portée de la loi de 1889. La commission de la Chambre des députés de 1885 se contentait du concours de la femme à l'acte d'aliénation à un titre quelconque :

« En l'absence de stipulations contraires, disait le texte « de son projet, cette renonciation résulte du concours de « la femme à l'acte d'aliénation. »[1]

La commission du Sénat n'accepta pas cette idée :

« La commission du Sénat, dit M. le rapporteur Merlin « dans la séance du 6 février 1888, a pensé que ce simple « concours offrirait toujours matière à discussion, soulève- « rait des appréciations qui pourraient être diverses suivant « les cas, suivant les tribunaux auxquels il serait posé ; qu'il « n'offrirait par conséquent aucune certitude. »

La commission proposait en conséquence la rédaction suivante :

« En l'absence de stipulation expresse, la renonciation « par la femme à son hypothèque légale au profit de l'ac-

[1] *Suprà*, Tome IV, n° 1795.

« quéreur résulte de son concours à l'acte d'aliénation, soit « comme co-venderesse, soit comme garante solidaire de « la vente. »

Au cours de la discussion au Sénat, cette rédaction ne parut pas encore assez précise, et M. Lisbonne proposa, sous forme d'amendement, le texte qui est devenu le texte définitif de la loi du 13 février 1889. Voici comment il expliquait l'utilité de cette modification :

« Voici quelle a été ma pensée, disait-il : j'ai voulu donner « un peu plus de relief à la portée limitative du projet de loi. »

Nous avons dit à quelles critiques, fondées selon nous, cette partie de la loi de 1889 a donné naissance.[1] Nous n'avons pas à y revenir, et il nous suffit d'indiquer qu'il n'y aura de renonciation tacite valable par la femme à son hypothèque que si elle concourt à l'acte d'aliénation, et si elle s'y engage en l'une des trois qualités que vise le texte, co-venderesse, garante ou caution du mari.

**1820.** — De là résulte une conséquence importante : c'est que les tribunaux n'auront en cette matière aucun pouvoir discrétionnaire pour rechercher si, en dehors de l'engagement personnel pris par la femme à l'un des titres que nous venons d'indiquer, elle n'a pas voulu néanmoins renoncer à son hypothèque légale. Leur rôle est uniquement le suivant : examiner si la femme a figuré à l'acte d'aliénation, et si elle s'y est engagée à l'un ou à l'autre des trois titres que nous venons d'indiquer ; et, dans le cas de la négative, ils doivent décider qu'elle a conservé son hypothèque légale, quelles que soient les circonstances de la cause et la nature de l'engagement par elle pris.[2]

Mais les juges pourront, après avoir reconnu que la femme s'est engagée en l'une ou en l'autre des trois qualités prévues par la loi de 1889, dire que malgré cela elle n'a pas

[1] *Suprà*, Tome IV, n° 1800.

[2] Escorbiac, *Op. citat.*, p. 141 ; Tissier, *Op. citat.*, p. 643 ; Wable, *Op. citat.*, n°s 44-45 ; Dalmbert, *De la Purge des privilèges et hypothèques*, Appendice I, n° 4.

entendu renoncer à son hypothèque légale. Sans doute de pareilles hypothèses seront rares, et il est peu probable que la femme, qui prend vis-à-vis de l'acquéreur un engagement personnel, ne renonce pas en même temps à l'exercice de son hypothèque légale sur l'immeuble aliéné. Néanmoins la chose n'est pas impossible, et les juges qui constatent dans l'acte cette volonté de la femme devront proclamer qu'elle a conservé son hypothèque légale.[1]

**1820** I. — Les trois formes d'engagement de la femme dans l'acte d'aliénation prévues par la loi de 1889 présentent un caractère commun : la femme intervient dans l'acte d'aliénation pour garantir à l'acquéreur l'exécution de son contrat, soit en prenant la qualité de co-venderesse, ce qui l'oblige à la garantie de droit vis-à-vis de l'acquéreur, dans les termes des articles 1625 et suivants, soit en garantissant personnellement l'exécution des engagements que le contrat de vente impose à son mari.

Observons toutefois que si les tribunaux doivent, pour décider que la femme a renoncé à son hypothèque légale, constater qu'elle a pris dans l'acte d'aliénation l'une des formes d'engagement personnel que nous venons d'indiquer, il n'est pas nécessaire pour cela qu'ils trouvent dans le contrat l'une ou l'autre des expressions de co-venderesse, garante ou caution. Nos lois modernes n'exigent pas de formules sacramentelles, et il suffit, pour qu'il y ait renonciation valable à l'hypothèque légale de la femme, que les juges décident qu'il résulte de l'intention des parties, quels que soient les termes qu'elles aient employés, que la femme s'oblige vis-à-vis de l'acquéreur à l'un des titres prévus par la loi.[2]

**1820** II. — Occupons-nous d'abord du cas où la femme s'engage dans l'acte d'aliénation comme co-venderesse : comme nous venons de le dire, cette qualité l'oblige à la garantie vis-à-vis de l'acquéreur, et il est naturel d'en con-

[1] Dalmbert et Wable, *Op. et Loc. citat.*

[2] Tissier, *Op. citat.*, p. 643 ; Wable, *Op. citat.*, n^os 46-48.

clure, comme le fait le législateur de 1889, que la femme s'oblige en même temps à ne pas faire valoir son hypothèque légale au préjudice de l'acquéreur : « La femme qui « s'oblige à garantir, dit avec raison M. Labbé, renonce à « évincer ; elle renonce implicitement à son hypothèque « légale et contracte en même temps une obligation beau- « coup plus étendue et plus onéreuse. »[1]

Cette qualité de co-venderesse sera prise par la femme le plus souvent lors de l'aliénation des immeubles de communauté : comme ces biens appartiennent éventuellement à la femme, il est naturel que pour donner sécurité à l'acquéreur elle figure avec son mari et au même titre que celui-ci à la vente des biens de la communauté.

Mais nous croyons qu'elle peut prendre cette qualité même dans un acte d'aliénation des biens propres du mari. Sans doute, dans la rigueur des principes, la femme ne peut être venderesse des biens du mari, biens sur lesquels elle n'a aucun droit de propriété ; mais en prenant cette qualité, elle indique son intention de s'obliger au même titre que son mari, vis-à-vis de l'acquéreur, à l'exécution du contrat de vente. Cela suffit, d'après les principes généraux du droit, pour que l'on doive présumer qu'elle a voulu renoncer à son hypothèque légale sur l'immeuble vendu ; et comme le texte de la loi de 1889 attache une présomption de renonciation à cette qualité prise par la femme, sans viser plutôt le cas d'aliénation des biens de la communauté que celui des biens du mari, on ne doit faire aucune distinction, mais dire qu'il y aura renonciation à l'hypothèque de la femme dans les deux cas.[2]

**1820** III. — Bien que la loi du 13 février 1889 ne vise que le contrat de vente de l'immeuble grevé de l'hypothèque légale et la qualité de co-venderesse que la femme y a prise, on doit placer sur la même ligne les autres contrats translatifs de propriété à titre onéreux qui impliquent,

[1] Labbé, *Examen doctrinal,* REVUE CRITIQUE, 1881, p. 341.
[2] Wable, *Op. citat.,* n° 53.

comme le contrat de vente, obligation de garantie de la part de celui qui aliène : si la femme y figure comme co-aliénatrice, on devra décider qu'elle a renoncé, en prenant cette qualité, à son hypothèque légale sur l'immeuble aliéné, et cela malgré le caractère restrictif des dispositions de la loi de 1889.[1]

Il en sera ainsi, à notre avis, au cas d'échange,[2] de dation en paiement,[3] d'apport en société[4] et de transaction translative de propriété.[5]

La raison générale de ces solutions est la suivante : dans tous ces contrats, le mari qui aliène un de ses immeubles à l'un ou à l'autre de ces divers titres s'oblige à la garantie vis-à-vis de l'acquéreur, comme le vendeur vis-à-vis de l'acheteur. La garantie en effet, spécialement organisée par les rédacteurs du Code civil au titre *De la Vente*, n'est pas spéciale à ce contrat ; et elle s'étend à tous les actes juridiques à titre onéreux et translatifs de propriété dans lesquels, comme dans la vente, le but de l'acte est la transmission de la propriété d'un bien en échange d'une prestation ou d'une libération. La libération de l'aliénateur, ou la prestation à lui faite n'a d'autre cause que la transmission de la propriété de son bien, et il est obligé de répondre vis-à-vis de l'acquéreur des vices de cette transmission.

Par suite, la femme qui figure dans ces actes à l'un de ces titres avec le mari s'oblige « *comme garante* », ce qui entraîne, d'après la loi de 1889, la renonciation à son hypothèque légale au profit de celui auquel la propriété de l'immeuble est transmise.

Il y a de plus une raison spéciale pour l'échange et pour la dation en paiement, raisons que nous avons indiquées dans nos *Traités de la Vente et de l'Echange* : ces deux actes juri-

[1] Wable, *Op. citat.*, n^os 54-56.
[2] *Traité de la Vente*, II, n^os 913 et 927.
[3] *Traité de la Vente*, I, n° 67.
[4] *Traité de la Société*, n^os 163, 177 et 179.
[5] *Traité de la Vente*, I, n° 71, et *Des Transactions*, n° 119.

diques doivent en effet être régis par les règles de la vente, le premier, à raison du renvoi à ces règles formellement prononcé par l'article 1707, et le second, parce qu'il doit, à défaut de textes spéciaux, emprunter les règles du contrat organisé par le Code civil dont il se rapproche le plus.

**1820** IV. — Doit-on admettre la même solution lorsque la femme intervient non plus dans un acte à titre onéreux passé par le mari, mais dans un acte à titre gratuit, et alors qu'elle stipule comme co-donatrice ? La question est plus délicate.

Avant la loi de 1889, on reconnaissait généralement qu'il y avait dans cette intervention de la femme une renonciation à son hypothèque légale, mais cette solution reposait sur le pouvoir général d'interprétation donné aux tribunaux pour rechercher quelle avait été l'intention de la femme, lorsqu'elle avait figuré avec son mari dans des actes translatifs de la propriété des immeubles de celui-ci ; et il était naturel de voir dans cette participation de la femme à la donation un engagement qu'elle n'évincerait pas le donataire au moyen de son hypothèque légale.

Ce qui fait la difficulté sous l'empire de la loi de 1889, c'est le caractère limitatif des dispositions de cette loi : les tribunaux ne peuvent, comme nous l'avons dit, déclarer la femme renonçante que s'ils reconnaissent qu'elle a donné son concours dans l'un des cas prévus par la loi.

Il y a une hypothèse où il n'y aura pas de difficulté : c'est celle où le contrat auquel la femme a pris part n'est pas une donation simple, mais une constitution de dot. Nous avons vu, avec les articles 1440 et 1547,[1] que le constituant est obligé à la garantie vis-à-vis de l'époux doté : la femme qui figure avec son mari dans la constitution de dot et y stipule en qualité de constituante s'oblige donc « comme garante », et par suite est présumée renoncer à son hypothèque légale.

Reste la donation ordinaire ; mais, même dans ce cas,

[1] *Traité du Contrat de Mariage*, I, nos 161-165.

nous croyons qu'il est plus conforme à l'intention des parties de voir dans l'intervention de la femme une renonciation tacite à son hypothèque. Si elle ne s'oblige pas alors « comme garante » dans le sens étendu de ce mot, elle devient au moins garante de ses faits personnels et elle ne peut évincer le donataire :[1] cela suffit pour qu'on puisse lui appliquer dans son texte comme dans son esprit la loi de 1889.[2]

**1820** v. — Après avoir indiqué le cas où la femme s'oblige « comme co-venderesse », la loi indique un second cas de renonciation tacite, celui où elle s'oblige « comme « garante », et nous venons déjà d'en voir plusieurs applications.

Rien de plus légitime que cette solution, qui n'est d'ailleurs que la généralisation de celle donnée à propos de la qualité de co-venderesse de la femme ; comme nous venons de le dire, si la femme co-venderesse est réputée renoncer à son hypothèque légale, c'est à raison de l'obligation de garantie dont elle est tenue vis-à-vis de l'acquéreur ; et il en doit être de même toutes les fois qu'elle prend, dans un contrat quelconque, l'obligation de garantie envers l'acquéreur du bien grevé de son hypothèque légale.

**1820** vi. — Enfin la loi prévoit que la femme s'engage « comme caution » de son mari, et, dans ce cas encore, elle attache à l'engagement pris par la femme une présomption de renonciation à son hypothèque.

Cette disposition, qui n'existait pas dans le projet de la commission du Sénat, et qui a été ajoutée par suite d'un amendement proposé par M. Lisbonne, a été vivement critiquée. Le cautionnement est, dit-on, un engagement purement personnel de la caution : elle s'oblige sur tous ses biens, en vertu du principe de l'article 2092, mais elle conserve l'intégralité de son patrimoine ; or la loi de 1889 fait perdre à la femme son hypothèque légale, par cela seul qu'elle

[1] Demolombe, *Cours de Code civil,* XX, n° 550.
[2] Wable, *Op. citat.,* n° 57.

s'oblige comme caution. De plus, l'engagement de la caution n'est que subsidiaire, et elle a le droit, si elle n'a pas renoncé au bénéfice de discussion, d'exiger que le créancier « discute » les biens du débiteur principal, c'est-à-dire fasse réaliser le patrimoine de celui-ci avant de s'adresser à elle. Au mépris de ces principes, avant toute discussion des biens du mari, la loi fait perdre à la femme le bénéfice de son hypothèque par cela seul qu'elle s'est engagée comme caution, et cette solution est contraire à tous les principes du cautionnement.[1]

Nous croyons, avec M. Wable,[2] que ces critiques ne sont pas fondées. Il est bien vrai que la caution n'aliène, par l'obligation qu'elle prend, aucun de ses biens ; il est vrai aussi que l'obligation personnelle de la caution n'est qu'une obligation subsidiaire. Mais il résulte du cautionnement une autre obligation, dont l'opinion que nous combattons ne tient pas compte : c'est l'obligation de *garantie*,[3] qui oblige la caution à ne pas évincer le tiers vis-à-vis duquel elle s'est portée caution.

Pothier, dans son *Traité de la Vente*, établit d'une façon péremptoire le caractère principal, et non subsidiaire, de cette obligation de la caution :

« La caution, dit-il, à qui j'oppose l'exception de garan-
« tie, pourrait-elle m'opposer qu'en qualité de caution elle
« n'est tenue de l'obligation de garantie que *subsidiairement*
« au vendeur, qui en est le principal débiteur, qu'elle a le
« *bénéfice de discussion*, et que je dois me pourvoir contre
« le vendeur, avant que je puisse lui opposer l'exception de
« garantie ?

« Non, car la caution ne peut opposer l'exception de dis-
« cussion que lorsque le débiteur principal peut acquitter
« la dette. Mais, dans l'espèce proposée, l'obligation de ga-
« rantie dont le vendeur est le débiteur principal, et à la-

[1] Escorbiac, *Op. citat.*, p. 188 et suiv.
[2] *Op. citat.*, nos 60-61.
[3] *Voir* notre *Traité du Cautionnement*, n° 147.

« quelle la caution a accédé, n'étant autre chose que celle « de me défendre, et de faire cesser toutes les actions qu'on « pourrait donner contre moi pour me faire délaisser la « chose qui m'a été vendue, c'est une obligation qui ne peut « être, dans l'espèce proposée, acquittée par mon vendeur, « qui en est le débiteur principal, et qui ne peut l'être que « par la caution, puisqu'il n'y a qu'elle qui puisse faire « cesser l'action qu'elle intente de son chef contre moi en « abandonnant cette action. »[1]

Pothier répond ensuite à l'objection que l'on pourrait faire, que le débiteur principal, s'il ne peut empêcher lui-même l'éviction, peut du moins payer les dommages et intérêts qui en résulteront :

« La réponse est que l'obligation de la garantie ne doit « être convertie en l'obligation secondaire des dommages « et intérêts que dans le cas auquel elle ne pourrait être « acquittée par tous ceux qui y sont tenus : que cette obli- « gation primitive, dont la caution est tenue, pouvant être « acquittée par la caution, en la faisant déclarer non rece- « vable dans la demande qu'elle a donnée de son chef, on « doit l'y déclarer non recevable, plutôt que de convertir « l'obligation primitive de la garantie en l'obligation secon- « daire des dommages et intérêts. »[2]

Cette disposition de la loi de 1889, que M. Lisbonne y a fait introduire avec raison, n'est donc au fond qu'une application à l'hypothèse particulière du cautionnement des principes de la garantie, et c'est en réalité dans cette idée que se résume toute l'économie de la loi nouvelle : toutes les fois que la femme sera garante de l'obligation prise par son mari vis-à-vis de l'acquéreur, elle sera présumée avoir renoncé en faveur de celui-ci à son hypothèque légale ; et la loi fait elle-même deux applications de ce principe, l'une au cas où la femme s'est obligée comme co-venderesse, l'autre au cas où elle s'est obligée comme caution.

[1] *Traité de la Vente*, n° 177.
[2] *Op. et Loc. citat.*

**1820** VII. — Si les conditions extrinsèques ou intrinsèques que la loi de 1889 impose pour la renonciation de la femme n'ont pas été remplies, il va de soi que la renonciation est nulle : le texte de la loi est impératif, soit au point de vue des formes extrinsèques, « Cette renonciation *n'est* « *valable... que si* elle est contenue dans un acte authen- « tique », soit au point de vue des conditions intrinsèques, « La renonciation par la femme à son hypothèque légale *ne* « *pourra résulter de son concours à l'acte d'aliénation que* « *si elle stipule* etc... »

Mais par qui cette nullité pourra-t-elle être proposée ? Ecartons immédiatement la nullité résultant de ce que l'acte d'aliénation contenant le consentement de la femme n'aurait pas été transcrit, ou de ce que l'acte de renonciation par elle fait postérieurement n'aurait pas été mentionné en marge de l'acte d'aliénation : nous avons dit en effet que ces formalités de publicité ne sont requises que dans l'intérêt des tiers, et qu'eux seuls peuvent s'en prévaloir ; et nous avons vu ce qu'il fallait entendre par « tiers » en cette matière.[1]

Quant aux autres conditions de la loi de 1889, défaut d'acte authentique, ou défaut d'engagement par la femme à titre de garante, déjà nous avons dit que la première de ces deux nullités, celle qui résulte du défaut d'authenticité, peut être invoquée non seulement par les tiers, mais par la femme elle-même ; mais, si elle a pris en même temps une obligation de garantie vis-à-vis de l'acquéreur, la protection que la loi a voulu donner lui sera complètement inutile, et elle ne pourra, malgré la nullité de l'acte, faire valoir son hypothèque au mépris de l'obligation de garantie par elle prise.[2]

En ce qui concerne la nullité résultant de ce que la femme ne s'est pas engagée comme co-venderesse, garante ou caution, elle peut être opposée à la fois par les tiers intéressés et par la femme elle-même. Le *Rapport* de M. Merlin

[1] *Suprà*, Tome IV, n° 1815.
[2] *Suprà*, Tome IV, n° 1810.

au Sénat ne laisse aucun doute sur ce point et établit que la loi de 1889 a voulu, par cette disposition nouvelle, protéger les tiers et la femme, les premiers, en leur révélant clairement l'engagement que celle-ci a pris, et la femme, en lui faisant comprendre la gravité de l'acte qu'elle souscrit.[1]

Relativement aux tiers, voici comment s'exprimait M. Merlin :

« La commission a pensé qu'il serait éminemment dan-
« gereux au point de vue de la publicité, c'est-à-dire au
« point de vue des tiers, de se contenter d'un simple con-
« cours, parce que les tiers qui traitent avec la femme ont
« besoin de savoir si elle a renoncé à son hypothèque lé-
« gale, et que si cette renonciation résulte de circonstances
« qui peuvent être diversement appréciées, il n'y aura, pour
« les tiers qui consulteront le registre des transcriptions et
« qui verront l'acte de vente contenant un simple concours,
« aucune espèce de sécurité. »[2]

Quant à la femme, le *Rapport* de M. Merlin n'est pas moins net :

« Au point de vue de la femme, il importe de la protéger,
« d'appeler son attention au moyen d'une formule précise
« sur l'étendue de l'engagement qu'elle est appelée à pren-
« dre. Or, lorsque la femme déclare dans un acte de vente
« qu'elle concourt à la vente comme co-venderesse, comme
« caution ou comme garante, il n'y a là aucune espèce
« d'incertitude, elle connaît l'importance de l'acte auquel
« elle se livre. »[3]

Il suit de là que si les tiers n'ont pas été avertis suffisamment, parce que la femme ne s'est pas engagée dans les termes voulus par la loi, ils peuvent se prévaloir de l'inobservation d'une condition dont le but est de leur faire connaître la renonciation de la femme ; et si celle-ci n'a pas été protégée, comme la loi l'exige, par l'emploi d'une for-

[1] Wable, *Op. citat.*, n° 63.
[2] Séance du Sénat du 6 février 1888.
[3] Même séance.

mule qui, dans la pensée du législateur de 1889, est de nature à appeler son attention, elle pourra demander la nullité d'un engagement qu'elle est réputée n'avoir pas souscrit en connaissance de cause ; et ses héritiers auront le même droit qu'elle.

**1820** VIII. — B. *Des effets de la renonciation par la femme à son hypothèque légale au profit des tiers acquéreurs, sous l'empire de la loi du 13 février 1889.* — Les effets de cette renonciation peuvent se ramener à trois idées principales.

Le concours de la femme aux actes d'aliénation passés par le mari, donné dans les conditions que nous venons d'indiquer, emporte extinction de l'hypothèque légale de la femme et vaut purge, à partir de la transcription de l'acte d'aliénation ou de la mention marginale de l'acte de renonciation postérieur.

Mais, à moins de l'expression par la femme d'une volonté contraire, cette extinction de son hypothèque n'est que partielle et limitée au droit de suite, la femme conservant son droit de préférence sur le prix de l'immeuble aliéné.

Enfin, si l'acte d'aliénation ou l'acte ultérieur auquel la femme concourt contient quittance totale ou partielle du prix, ce concours de la femme devra s'interpréter dans le sens d'une subrogation à due concurrence de l'acquéreur à l'hypothèque légale, vis-à-vis des créanciers postérieurs en rang. Toutefois cette subrogation sera limitée aux effets de l'hypothèque sur l'immeuble aliéné, et ne s'étendra pas aux autres immeubles du mari.

**1820** IX. — Ces dispositions de la loi de 1889, que nous allons étudier, doivent être approuvées dans leur ensemble, et sous la réserve des critiques que nous avons formulées dans les numéros précédents.

D'abord il est conforme à l'intention des parties, de la femme, du mari et de l'acquéreur, que le concours de la femme à l'acte d'aliénation emporte extinction de l'hypothèque légale. On ne peut pas s'expliquer autrement sa présence à l'acte, et nous avons même dit que les conditions exigées

par la loi de 1889 étaient trop rigoureuses, et qu'il eût mieux valu laisser aux juges le soin de rechercher si la présence de la femme à l'acte d'aliénation, en dehors des conditions de concours actif limitativement prévues par la loi nouvelle, emportait extinction de son hypothèque.[1]

D'un autre côté il est raisonnable de ne pas voir dans ce concours de la femme un abandon de son droit de préférence, mais seulement de son droit de suite. Comme nous l'avons déjà dit, l'acquéreur n'a qu'un intérêt, être garanti contre l'éviction qui pourrait résulter pour lui de l'hypothèque de la femme ; mais comme il n'a aucun avantage à payer son prix à des tiers plutôt qu'à celle-ci, et que la femme au contraire a un intérêt majeur à conserver son droit de préférence, la loi agit sagement en le lui maintenant.

Enfin, si la femme concourt à la quittance du prix donnée à l'acquéreur, et qu'il y ait sur l'immeuble des créances hypothécaires d'un rang postérieur à celui de la femme, la renonciation extinctive à l'hypothèque légale ne suffit plus à l'acquéreur. Il faut, pour le garantir dans le paiement qu'il opère, qu'il soit subrogé à due concurrence dans les effets de l'hypothèque légale de la femme sur l'immeuble vendu ; comme cette subrogation, qui le garantit contre les créanciers postérieurs, ne nuit pas à la femme, c'est avec raison que la loi la lui accorde.

**1820** x. — Le premier effet attribué par la loi de 1889 à la renonciation expresse ou tacite de la femme à son hypothèque légale au profit de l'acquéreur est, disons-nous, l'extinction du droit de suite attaché à cette hypothèque. C'est ce qui résulte des termes précis de la loi : « La renon-
« ciation par la femme à son hypothèque légale au profit
« de l'acquéreur ... *en emporte l'extinction et vaut purge...*
« toutefois *la femme conserve son droit de préférence sur le*
« *prix...* »

Ce résultat se produit, entre les parties, par le seul effet

[1] *Compar.* César-Bru, *Loi du 13 février 1889,* p. 110 et suiv.

de l'acte d'aliénation auquel la femme a concouru ou de l'acte de renonciation postérieur ; et, à l'égard des tiers, il leur sera opposable, ainsi que nous l'avons vu, à partir de la transcription de l'acte d'aliénation ou de la mention marginale de l'acte de renonciation postérieur.[1]

**1821**. — Puisque le droit de suite de la femme sur l'immeuble est éteint, il en résulte qu'elle ne peut plus céder son hypothèque légale, avec les effets qui s'attachent à une pareille cession. Nous verrons bientôt, en examinant comment le droit de préférence survit à l'extinction du droit de suite, que la femme peut céder à des tiers ce droit de préférence qu'elle a conservé ; mais ce ne sera pas là une cession de son hypothèque, ni au point de vue des formes, ni au point de vue des effets.[2]

Nous déduirons de là, avec M. Wable,[3] les deux conséquences suivantes.

En premier lieu, si la femme cède son hypothèque après y avoir renoncé tacitement au profit de l'acquéreur, le conservateur des hypothèques ne devra pas faire figurer dans les états qu'il délivre les inscriptions qui auraient été prises par les cessionnaires. Le droit hypothécaire de la femme ne grève plus l'immeuble, et l'état des inscriptions, qui n'est que l'état des charges hypothécaires existant sur cet immeuble, ne doit pas contenir l'indication d'une cession qui ne donne au cessionnaire aucun droit sur l'immeuble dont il s'agit.

En second lieu, si l'hypothèque légale de la femme est inscrite au moment de la renonciation de celle-ci, l'acquéreur pourra exiger du conservateur la radiation de cette inscription, avec mention toutefois que la femme a gardé son droit de préférence.[4] Nous croyons même, comme

[1] Aubry et Rau, *5e édit.*, III, § 288 *bis*, texte et notes 35 et 36, p. 785-786.

[2] *Infrà*, Tome IV, n° 1828.

[3] *Op. citat.*, n°s 110-111.

[4] Aubry et Rau, *5e édit.*, III, § 288 *bis*, texte et note 58, p. 786-787.

M. Wable,[1] que l'acquéreur n'a pas à rapporter la main-levée de la femme : la loi de 1889 ne le demande pas, et la renonciation de celle-ci dans l'acte authentique exigé par le législateur suffit pour sauvegarder tous les intérêts et mettre à l'abri la responsabilité du conservateur.

**1822.** — Le second effet de la renonciation de la femme, d'après la loi de 1889, c'est la survie pour celle-ci de son droit de préférence : « La femme conserve son droit de « préférence sur le prix. »

Ce maintien du droit de préférence, après l'extinction du droit de suite, cette sorte de division des effets de l'hypothèque n'est point une innovation du législateur de 1889.

D'abord, en ce qui touche la renonciation de la femme à son hypothèque au profit de l'acquéreur, la jurisprudence et la doctrine avaient toujours reconnu, avant la loi de 1889, que cette renonciation, lorsqu'elle n'emportait pas cession du droit de préférence au profit de l'acquéreur, le réservait à la femme, à laquelle sa renonciation ne faisait perdre que le droit de suite.[2]

Puis, au cas de purge légale des hypothèques non inscrites, la question de savoir si le droit de préférence de la femme survivait à la purge, alors que le droit de suite était certainement éteint, avait divisé les auteurs et les arrêts. Mais la loi du 27 mai 1858, qui était venue modifier les règles de l'ordre, telles qu'elles avaient été organisées par le Code de procédure, l'avait tranchée dans le sens de la survie du droit de préférence. Les articles 772 et 717 nouveaux du Code de procédure s'exprimaient ainsi :

Article 772. — « ... Les créanciers à hypothèque légale « qui n'ont pas fait inscrire leurs hypothèques dans le dé- « lai fixé par l'article 2195 du Code Napoléon ne peuvent « exercer le droit de préférence sur le prix qu'autant qu'un « ordre est ouvert dans les trois mois qui suivent l'expira- « tion de ce délai et sous les conditions déterminées par la « dernière disposition de l'article 717. »

[1] *Op. et Loc. citat.*

[2] *Suprà,* Tome IV, n° 1737.

Article 717. — « ... Le jugement d'adjudication dû-
« ment transcrit purge toutes les hypothèques, et les créan-
« ciers n'ont plus d'action que sur le prix. Les créanciers
« à hypothèque légale qui n'ont pas fait inscrire leur hy-
« pothèque avant la transcription du jugement d'adjudica-
« tion ne conservent de droit de préférence sur le prix qu'à
« la condition de produire, avant l'expiration du délai fixé
« par l'article 754, dans le cas où l'ordre se règle judiciai-
« rement, et de faire valoir leurs droits avant la clôture de
« l'ordre, si l'ordre se règle amiablement, conformément
« aux articles 751 et 752. »

Lors de la discussion de la loi de 1889, le projet de la commission du Sénat rattachait la survie du droit de préférence de la femme renonçante à l'organisation de la loi de 1858, au cas de purge des hypothèques légales non inscrites. Ce projet était ainsi conçu :

« En l'absence de stipulation expresse, la renonciation
« par la femme à son hypothèque légale au profit de l'ac-
« quéreur résulte de son concours à l'acte d'aliénation,
« soit comme co-venderesse, soit comme garante solidaire
« de la vente. Toutefois la femme conserve son droit de
« préférence sur le prix, *conformément aux articles 717 et*
« *772 du Code de procédure.* »

Cette corrélation entre les dispositions de la loi de 1889 et celles de la loi de 1858 fut supprimée sur la demande de M. Lacombe, par le motif que la femme serait exposée, dans ce système, à être privée de son droit dans un délai trop court :

« C'est à cause de cette déchéance qui s'induit forcément
« de l'article 772, disait M. Lacombe, que je demande par
« voie d'amendement de limiter le renvoi à l'article 717 et
« de ne pas l'étendre à l'article 772. J'ai pour but d'éviter
« la perte du droit de préférence qui résulterait pour la
« femme de ce seul fait qu'un ordre ne serait pas ouvert
« dans les trois mois. »[1]

[1] Séance du Sénat du 7 février 1888.

Le Sénat fit plus et supprima le renvoi à l'article 717 en même temps qu'à l'article 772.

**1823.** — Il résulte de ces origines du texte actuel de la loi de 1889 que, comme au cas de purge légale des hypothèques non inscrites, le droit de préférence de la femme survit au droit de suite ; mais la femme n'est pas forcée de l'exercer dans le bref délai des articles 717 et 772 du Code de procédure. L'exercice de son droit n'est soumis à aucun délai, d'où il suit qu'elle peut le faire valoir pendant trente ans, conformément à la règle générale de l'article 2262.[1]

Cette disposition de la loi de 1889, en se séparant de la règle de la loi de 1858 au cas de purge légale, crée une différence importante entre l'hypothèse où la femme renonce à son hypothèque légale en faveur d'un créancier et celle où elle renonce au profit d'un acquéreur des biens du mari ou de la communauté. Dans le premier cas, les règles du Code de procédure sont applicables à la renonciation de la femme, et il faudra que son droit de préférence soit exercé par elle ou par ses créanciers subrogés dans le délai de l'article 772 ; tandis que, dans le second cas, ils auront trente ans pour le faire valoir.

**1824.** — On soutient que cette différence se justifie très bien, et que la loi de 1889 doit être approuvée en cela. Il est logique, dit-on, de déroger dans cette hypothèse aux règles établies en matière de purge légale, et M. Lacombe, le promoteur de cette dérogation, la justifiait dans les termes suivants :

« L'article 772 pouvait, sans une rigueur excessive, res-
« treindre à trois mois ce délai supplémentaire, ce délai de
« grâce qu'il accordait au créancier à hypothèque légale,

[1] Escorbiac, *Loc. citat.*, p. 122 ; Tissier, *Loc. citat.*, p. 646 ; Wable, *Loc. citat.*, n° 119 ; Dalmbert, *De la Purge des privilèges et hypothèques*, Appendice I, n° 14 ; César-Bru, *Op. citat.*, p. 158-161 ; Baudry-Lacantinerie et de Loynes, *Du Nantissement, Des Privilèges et Hypothèques*, II, n° 1146 ; Aubry et Rau, 5e *édit.*, III, § 288 *bis*, texte et notes 60 et 61, p. 787-788.

« parce que ce créancier avait été mis en demeure par la « notification qui lui avait été faite, conformément à l'arti- « cle 2194. Mais ici, où il n'y a ni purge, ni notification « faite à la femme, où l'extinction de son droit hypothé- « caire n'est que la conséquence plus ou moins connue par « elle ou plus ou moins présente à son esprit de son con- « sentement à l'aliénation, il est nécessaire de ne pas la « priver de son droit de préférence par la simple expiration « d'un délai, et sans qu'elle ait été mise en demeure de le « faire valoir. »[1]

On ajoute que les tiers, les prêteurs auxquels le droit de préférence de la femme viendra causer préjudice, ne peuvent s'en plaindre, car c'est par leur faute qu'ils seront lésés. Ils n'avaient qu'à ne pas se borner à consulter le registre des inscriptions, mais à consulter aussi celui des transcriptions, et ils y auraient vu si le prix avait été ou non payé lors de l'acte d'aliénation ou de la renonciation postérieure.[2]

**1824** I. — Pour nous, nous croyons, avec M. Escorbiac,[3] que cette disposition est mauvaise, et que le législateur eût mieux fait de maintenir la corrélation établie par le projet de la commission du Sénat, entre le cas de purge légale et celui de renonciation à l'hypothèque de la femme au profit de l'acquéreur. Il faut en cette matière, comme le dit très bien M. Escorbiac, tenir compte à la fois de l'intérêt de l'incapable et de l'intérêt du crédit public, et c'est de la conciliation entre ces deux intérêts qu'est née la règle de la loi de 1858 : dans ce système transactionnel, le droit de préférence survit au droit de suite, mais il ne constituera pas indéfiniment un danger pour les tiers, et il s'éteindra lui-même après un délai suffisant donné au créancier à hypothèque légale pour le faire valoir. Au contraire, dans le système de la loi de 1889, le droit de préférence de la femme sur le prix reste pendant trente ans comme une menace pour les tiers ; l'ac-

[1] Séance du Sénat du 7 février 1888.

[2] Wable, *Op. citat.*, n° 124 ; Tissier, *Op. citat.*, p. 646-647.

[3] *Op. citat.*, p. 120.

quéreur de l'immeuble, dix ou quinze ans après son acquisition, emprunte de tiers qui, en consultant le registre des inscriptions, constatent qu'aucune hypothèque ne grève l'immeuble qui leur est donné en gage. Puis, lorsque l'immeuble est saisi et le prix mis en distribution, la femme ou ses créanciers subrogés apparaissent avec le droit de préférence conservé par la loi de 1889 et enlèvent aux prêteurs leur gage.

Vainement on objecte la protection due à la femme : nous répondrons, avec M. Wable lui-même, l'un des partisans de l'opinion que nous combattons,[1] que cette protection devient exagérée. Déjà la loi de 1889 protège la femme contre son inexpérience, en exigeant pour la renonciation à l'hypothèque au profit de l'acquéreur l'intervention d'un officier public, qui éclairera la femme sur la portée de l'acte auquel elle va concourir ; elle la protège encore en n'attachant la renonciation tacite qu'aux actes où la femme figure comme co-venderesse, garante ou caution du mari. Il semble qu'il n'y avait rien de plus à faire en sa faveur, et qu'on pouvait l'obliger, avertie qu'elle était par ces précautions, à faire valoir son droit de préférence dans les délais fixés par la loi du 21 mai 1858.

**1825.** — La survie trentenaire du droit de préférence de la femme, que nous venons de critiquer, est d'autant plus grave que ce droit n'est soumis à aucune condition de publicité. La loi de 1889 n'en indique aucune, ce qui suffirait ; de plus, comme la femme n'a plus alors d'hypothèqne légale, mais qu'elle a seulement conservé le droit de préférence attaché à cette hypothèque. les dispositions qui obligent exceptionnellement à l'inscrire ne seront pas applicables. C'est ainsi que si le mariage vient à être dissous, la femme pourra exercer son droit de préférence sans être tenue de prendre inscription dans l'année de la dissolution, comme le veut la loi du 23 mars 1855 pour l'hypothèque légale de-

[1] *Op. citat.*, n° 124.

meurée dans son entier dans le patrimoine de la femme.[1]

**1826.** — La survie du droit de préférence, telle qu'elle résulte de la loi de 1889, diffère notablement de celle qui existe au profit du créancier à hypothèque légale, au cas de purge. Ces différences vont naître, d'abord, de la non application à la renonciation à l'hypothèque légale de la femme des articles 717 et 772 du Code de procédure.

En premier lieu, tandis que le créancier à hypothèque légale perd ses droits, au cas de purge, si l'ordre n'est pas ouvert dans les trois mois fixés par l'article 772, la femme pourra se présenter à l'ordre, n'importe à quel moment il sera ouvert.

En second lieu, tandis que les créanciers à hypothèque légale sont obligés de produire à l'ordre judiciaire ou amiable, conformément à l'article 717, à peine d'encourir la forclusion, la femme n'a rien à craindre de ces déchéances: s'il y a un ordre amiable, elle devra être appelée à la tentative d'ordre, et s'il y a un ordre judiciaire, elle devra être sommée de produire dans les quarante jours de la sommation.[2]

**1827.** — A un autre point de vue, en cas d'insolvabilité de l'acquéreur, la situation de la femme diffère encore de celle des créanciers à hypothèque légale qui ont pris inscription dans le délai de deux mois de l'article 2194; ceux-ci peuvent, si le bordereau de collocation à eux délivré n'est pas payé, poursuivre l'expropriation forcée de l'immeuble et se faire colloquer dans le second ordre ouvert sur le prix d'adjudication sur saisie.

La femme au contraire, qui a perdu le droit de suite, ne peut plus poursuivre l'immeuble, et elle n'a d'autres ressources que d'exercer contre l'acquéreur, en vertu de l'ar-

[1] Escorbiac, *Op. citat.*, p. 122 ; Tissier, *Op. citat.*, p. 647-648 ; Wable, *Op. citat.*, n°s 125-128.

[2] Tissier, *Op. citat.*, p. 646 ; Wable, *Op. citat.*, n° 120 ; Dalmbert, *De la Purge des privilèges et hypothèques*, Appendice I, n° 15.

ticle 1166, les droits qui appartiennent au mari, vendeur primitif, contre celui-ci.[1]

**1828**. — Le droit de préférence conservé par la femme, dont nous venons de déterminer les effets, peut, comme nous l'avons dit,[2] être cédé par elle à un tiers, et nous avons à nous expliquer sur les caractères et les effets de cette cession.

Ce n'est plus son hypothèque légale que la femme cède alors, mais son droit de préférence ; ce n'est plus une cession de droit réel qu'elle fait, mais une cession de son action contre l'acquéreur. Il en résulte que, pour être opposable aux tiers, cette cession sera soumise aux conditions non de la cession d'hypothèque, mais de la cession de créances : la convention pourra être faite par acte sous seing privé, au lieu de l'être par acte authentique, et elle sera rendue opposable aux tiers seulement par la signification au débiteur cédé ou par l'acceptation de la cession, conformément à l'article 1690 du Code civil.[3]

**1829**. — Si la survie du droit de préférence au droit de suite est de la nature de la renonciation par la femme à son hypothèque légale au profit de l'acquéreur, elle n'est pas de son essence, et la femme peut renoncer en faveur de celui-ci même à son droit de préférence.

Nous en trouvons la preuve dans le texte même de la loi de 1889, qui prévoit un cas de renonciation tacite par la femme à ce droit :

« ... La femme conserve son droit de préférence sur le « prix, mais *sans pouvoir répéter contre l'acquéreur* le prix « ou la partie du prix par lui payé de son consentement... »

Ce que la femme peut faire tacitement, en laissant payer

[1] Wable, *Op. citat.*, n° 121 ; Dalmbert, *De la Purge des privilèges et hypothèques*, Appendice I, n° 13.

[2] *Suprà*, Tome IV, n° 1821.

[3] Tissier, *Op. citat.*, p. 649-650 ; Wable, *Op. citat.*, n° 109 ; Dalmbert, *De la Purge des privilèges et hypothèques*, Appendice I, n° 17. — *Compar. Infrà*, Tome IV, n° 1837.

par l'acquéreur une partie de son prix, elle peut à plus forte raison le faire expressément ; et les principes du droit commun, corroborés par le passage que nous venons de citer de la loi de 1889, conduisent à dire que la femme peut renoncer à son droit de préférence soit expressément, par une convention formelle, soit tacitement, toutes les fois que l'intention de faire cette renonciation se dégagera des circonstances.[1]

**1830.** — L'acte de renonciation par la femme à son droit de préférence au profit de l'acquéreur doit-il être authentique ?

La question est controversée.

Pour soutenir l'affirmative, on invoque les arguments suivants, dont nous ne méconnaissons pas la gravité. Le législateur de 1889, en rendant l'authenticité obligatoire pour que la femme puisse renoncer à son droit de suite, a voulu l'intervention d'un officier public pour l'éclairer sur la gravité de sa renonciation. Or la renonciation au droit de préférence est plus grave encore, et c'est *à fortiori* que l'authenticité doit être exigée ; la femme qui ne renonce qu'à son droit de suite conserve au moins la possibilité d'être payée par préférence sur le prix, tandis que, si elle renonce ultérieurement à son droit de préférence, elle perd tous les avantages que lui donnait son hypothèque légale. D'un autre côté, une renonciation de ce genre constitue une véritable subrogation à l'hypothèque légale de la femme, et l'article 9 de la loi de 1855 la soumet à ce titre à l'authenticité de l'acte qui la contient.[2]

**1831.** — Nous croyons cependant que l'acte dans lequel la femme renonce à son droit de préférence en faveur de l'acquéreur peut être sous seing privé.

En principe, dans notre droit, la règle est la liberté pour les parties de rédiger leurs conventions dans la forme qu'il

[1] Wable, *Op. citat.*, nos 129-130 ; Dalmbert, *De la Purge des privilèges et hypothèques*, Appendice I, n° 18 ; Aubry et Rau, *5e édit.*, III, § 288 *bis*, texte et note 62, p. 788.

[2] Escorbiac, *Op. citat.*, p. 154.

leur plaît d'adopter, et la nécessité d'employer une forme solennelle constitue une exception ; et nous ne trouvons cette exception, en ce qui concerne la renonciation au droit de préférence, ni dans la loi de 1889, ni dans celle de 1855. La première de ces lois n'exige l'authenticité que pour « la « renonciation par la femme *à son hypothèque légale* », et il ne s'agit plus ici que de la renonciation au droit de préférence ; et de même la loi de 1855 n'a trait qu'aux actes par lesquels les femmes « cèdent *leur hypothèque légale* ou y renoncent ».

On objecte que la femme est privée, pour cet acte si grave, de la protection dont les lois de 1855 et de 1889 ont voulu l'entourer. Nous ferons deux réponses : la première, que le législateur n'ayant rien dit, il n'appartient pas à l'interprète de suppléer à cette lacune, quelle que puisse être l'utilité d'une telle interprétation ; la seconde, que les précautions prises pour éclairer la femme sur la portée de sa renonciation au droit de suite, qui la dépouille de son droit sur l'immeuble, ont pu paraître suffisantes, sans que l'on recommence à employer la même forme pour un acte qui n'est que le corollaire et le complément du premier.[1]

**1832.** — De même que la loi n'exige pas l'authenticité pour l'acte de renonciation de la femme à son droit de préférence, de même elle n'exige, vis-à-vis des tiers, aucune publicité pour cette renonciation. L'absence de cette condition est plus grave que le défaut d'authenticité : en effet, si l'acte d'aliénation ne constate pas le paiement du prix fait en présence de la femme, les tiers n'ont aucun moyen de savoir si ce paiement n'a pas été fait ultérieurement, et si la femme n'a pas abandonné par suite son droit de préférence. Il eût été pourtant bien facile d'exiger la publicité de cet acte par le moyen que la loi de 1889 prescrit pour la publicité de la

[1] Tissier, *Op. citat.*, p. 648 ; Wable, *Op. citat.*, n° 131 ; César-Bru, *Op. citat.*, p. 182 ; Dalmbert, *De la Purge des privilèges et hypothèques*, Appendice I, n° 18 ; Baudry-Lacantinerie et de Loynes, *Du Nantissement, Des Privilèges et Hypothèques*, II, n° 1153 ; Aubry et Rau, *5e édit.*, III, § 288 *bis*, texte et note 71, p. 790-791.

renonciation à l'hypothèque légale, lorsqu'elle est postérieure à l'acte d'aliénation, par une mention en marge de cet acte ; mais, comme nous le disions à propos de l'authenticité, il n'appartient pas à l'interprète de suppléer à l'expression de la volonté du législateur, en ce qui concerne les conditions de forme des actes.[1]

**1833.** — Si la femme n'a pas renoncé, expressément ou tacitement, à son droit de préférence, il résulte de la loi de 1889 qu'elle peut exercer ce droit contre l'acquéreur, et, si celui-ci n'exige pas le concours de la femme à l'acte ultérieur qui le libère, il paie mal aux mains du mari et s'expose à payer une seconde fois sur la poursuite de la femme.

Cette conséquence, qui était discutée sous l'empire de la législation antérieure, ne peut plus l'être sous la loi de 1889. Parlant de l'amendement de M. Lacombe, qui est venu modifier la rédaction du § 4 de la loi de 1889, le rapporteur au Sénat s'exprimait ainsi dans son *Rapport supplémentaire* :

« Le consentement de la femme au paiement du prix sera « nécessaire pour mettre l'acquéreur à l'abri de toute réclamation de la part de cette dernière. »

D'ailleurs le texte même de la loi ne peut laisser aucun doute :

....« La femme conserve son droit de préférence sur le « prix, mais sans pouvoir répéter contre l'acquéreur le prix « ou la partie du prix par lui payé *de son consentement*... »

Le paiement fait sans le consentement de la femme n'est donc pas libératoire, et il ne met pas obstacle à l'exercice du droit de préférence de celle-ci contre l'acquéreur.

**1834.** — Cette solution est très diversement appréciée.

Pour les uns, le législateur de 1889 a été très mal inspiré en exigeant le concours de la femme à la quittance du prix de l'immeuble propre au mari, ou de l'immeuble de communauté vendu par celui-ci. Sous le régime de la commu-

[1] Wable, *Op. citat.*, n° 132.

nauté, le mari peut vendre librement les biens qui en dépendent, comme il peut vendre ses immeubles propres ; et la liberté de vendre comprend la liberté de toucher le prix de l'aliénation, car c'est dans ce but que le mari l'a faite. A un autre point de vue, l'aliénation d'un immeuble de communauté, qui transforme cet immeuble en argent, en fait tomber le prix dans la communauté, et le mari peut en disposer comme bon lui semble ; or la nécessité du concours de la femme à la quittance donne à celle-ci le droit de rendre le prix indisponible, car, si elle refuse son concours, l'acquéreur retiendra son prix ou le consignera. On ajoute encore qu'un pareil système méconnaît le caractère de la participation de la femme à l'aliénation faite par le mari : cette participation implique de sa part, à défaut de l'expression d'une volonté contraire, le droit pour le mari de toucher le prix de l'aliénation ; c'est pour cela qu'il a vendu, la femme le sait, et c'est ainsi que le concours de celle-ci à la vente doit s'expliquer naturellement.[1]

**1835.** — Nous approuvons, pour notre part, le système de la loi de 1889.

Sans doute, le mari puise dans ses pouvoirs de chef de la communauté le droit d'aliéner les immeubles communs, de même qu'il peut aliéner les siens propres, et d'en toucher le prix. Mais ce droit doit être combiné avec le droit d'hypothèque légale qui appartient à la femme tant sur les immeubles propres du mari que sur les immeubles de communauté, et c'est cette conciliation que la loi de 1889 nous paraît avoir bien faite. Si la femme n'avait pas renoncé du tout à son hypothèque légale, elle aurait, malgré les pouvoirs du mari comme chef de la communauté, le droit d'exercer cette hypothèque au cas de vente des immeubles communs de même qu'au cas de vente des immeubles propres du mari ; elle n'a renoncé qu'à son droit de suite, il est donc présumable qu'en conservant son droit de préférence elle n'a pas entendu

[1] Escorbiac, *Op. citat.*, p. 120 et 151.

abandonner le droit qu'elle avait sur le prix de l'immeuble aliéné. C'est ainsi d'ailleurs que les choses se passent au cas de purge de l'hypothèque de la femme ; lorsqu'elle a pris inscription dans les délais de l'article 2194, l'article 2195 porte ce qui suit :

« S'il a été pris inscription du chef desdites femmes.....
« (et) si ces inscriptions..... sont les plus anciennes, *l'ac-*
« *quéreur ne pourra faire aucun paiement du prix au pré-*
« *judice desdites inscriptions.....* »

C'est ce système que la loi de 1889 a adopté au cas de renonciation par la femme seulement à son droit de suite, et nous croyons qu'il doit être approuvé par les mêmes motifs que dans l'hypothèse de l'article 2195.[1]

**1836.** — Lorsque la femme renonce à son droit de préférence, sa renonciation peut être soit extinctive, soit translative, comme la renonciation à l'hypothèque légale elle-même.

Si cette renonciation est expresse, elle produira les effets que la convention détermine, et elle sera totale ou partielle, suivant que la femme aura déclaré renoncer à son droit pour la totalité ou seulement pour partie.

Si elle est tacite et qu'elle résulte du concours de la femme à la quittance donnée par le mari à l'acquéreur, elle vaudra dans la mesure du paiement effectué par celui-ci du consentement de la femme : elle sera dès lors totale ou partielle, suivant que le prix aura été payé pour la totalité ou pour partie.

Mais il ne suit pas de là que l'acquéreur puisse toujours payer son prix avec sécurité, du moment où il obtient le concours de la femme à la quittance. La loi de 1889 en effet, en déclarant que « la femme ne peut répéter contre « l'acquéreur le prix ou la partie du prix par lui payé de « son consentement », prend soin d'ajouter :

« ... *Sans préjudice du droit des autres créanciers hy-*
« *pothécaires.* »

[1] Tissier, *Op. citat.*, p. 646 ; de l'Epine, *Op. citat.*, p. 621.

C'est que les créanciers hypothécaires postérieurs à la femme peuvent être finalement les véritables intéressés à la distribution du prix de l'immeuble : la femme n'est créancière de son mari que d'une manière conditionnelle, tant que le mariage n'est pas dissous et que ses droits ne sont pas liquidés. Il peut arriver soit qu'elle n'ait pas de reprises à exercer, soit que le montant des récompenses par elle dues dépasse celui de ses reprises : dans un cas comme dans l'autre, n'étant pas créancière, elle n'a pas d'hypothèque à exercer, et le prix de l'immeuble appartient aux créanciers qui venaient après elle en ordre d'hypothèque.

L'acquéreur ne sera donc valablement libéré qu'en ouvrant un ordre, dans lequel la femme sera colloquée provisoirement ou le prix consigné ; c'est à ce moyen seul, et non avec le simple concours de la femme à la quittance, que l'acquéreur est assuré de n'être pas inquiété.[1]

**1837.** — Si la renonciation de la femme à son droit de préférence est non pas extinctive, mais translative de ce droit, deux hypothèses doivent être prévues, l'une à propos de laquelle la loi de 1889 est muette, l'autre qu'elle a réglementée : la cession du droit de préférence de la femme à un tiers et sa cession à l'acquéreur lui-même.

Dans le premier cas, la cession du droit de préférence de la femme à un tiers, la loi de 1889 ne contient aucune disposition spéciale : il s'ensuit que cette convention est laissée, quant à son principe, sous l'empire de la liberté des conventions, qui permet de céder tout ce qui est dans le commerce, et, quant à sa forme, sous l'empire des règles qui régissent la cession de créances. Il en résulte, comme nous l'avons dit,[2] que cette cession devra être signifiée ou acceptée pour être opposable aux tiers, mais qu'elle n'est soumise ni à la loi de 1855, ni à la loi de 1889, quant à l'authenticité de l'acte de cession ou à la publicité à lui donner.

[1] Escorbiac, *Op. citat.*, p. 156 ; Wable, *Op. citat.*, n° 139.

[2] *Suprà*, Tome IV, n° 1828. — *Adde* Aubry et Rau, *5e édit.*, III, § 288 *bis*, texte et note 77, p. 792-793.

**1838.** — Dans le second cas, la subrogation au droit de préférence par la femme au profit de l'acquéreur, la loi de 1889 s'en explique dans des termes qu'il convient de rappeler :

« Le concours ou le consentement donné par la femme, « soit à un acte d'aliénation contenant quittance totale ou « partielle du prix, soit à l'acte ultérieur de quittance totale « ou partielle, emporte même, à due concurrence, *subro-* « *gation à l'hypothèque légale sur l'immeuble vendu*, au « profit de l'acquéreur, vis-à-vis des créanciers hypothé- « caires postérieurs en rang ; mais cette subrogation ne « pourra préjudicier aux tiers qui deviendraient cession- « naires de l'hypothèque légale de la femme sur d'autres « immeubles du mari, à moins que l'acquéreur ne se soit « conformé aux prescriptions du § 1er du présent article. »

Il importe tout d'abord de bien préciser l'hypothèse à laquelle s'applique ce texte. A le prendre à la lettre, il y aurait subrogation de la part de la femme dans deux cas à l'encontre des créanciers postérieurs : d'abord lorsqu'elle concourt à l'acte d'aliénation contenant quittance du prix, puis lorsque, n'y ayant pas concouru, elle figure du moins à la quittance ultérieure de ce prix ; et il semble que dans ce dernier cas le concours de la femme suffirait, sans qu'elle prît la qualité de co-venderesse, de garante ou de caution, la loi ne disant rien de la qualité qu'elle doit prendre lorsqu'elle concourt seulement à la quittance.

Mais on s'accorde à reconnaître qu'une pareille interprétation doit être repoussée, et que la loi exige toujours, comme condition primordiale de la subrogation à l'hypothèque légale de la femme, qu'elle ait concouru à l'acte d'aliénation, en prenant l'une des qualités rigoureusement imposées par le paragraphe troisième de la loi de 1889 ; puis, cette condition une fois remplie, il y aura subrogation soit que l'acte d'aliénation contienne quittance du prix, soit que la quittance ait été donnée postérieurement en présence de la femme.

Cette interprétation s'impose d'abord à raison des motifs de la loi : on ne comprendrait pas en effet qu'elle eût voulu protéger soigneusement la femme en exigeant qu'elle prenne une qualité de nature à éveiller son attention, dans le cas où elle renonce à la fois au droit de suite et au droit de préférence ; et ces garanties disparaîtraient, si elle n'intervenait qu'à la quittance.

Les travaux préparatoires prouvent d'ailleurs que tel est bien le sens de la loi. Le projet voté par la Chambre des députés attribuait toujours à la renonciation de la femme à son hypothèque légale un effet extinctif ;[1] M. Lacombe démontra qu'il y a des cas où cette extinction ne suffit pas à l'acquéreur et où celui-ci a besoin d'être subrogé à l'hypothèque de la femme, et l'amendement qu'il proposa en ce sens, voté par le Sénat, donna lieu à un *Rapport supplémentaire* de M. Merlin où nous lisons ce qui suit :

« Supposons un immeuble du mari vendu avec le con-
« cours de la femme; l'acte d'aliénation porte quittance to-
« tale ou partielle du prix; il existe sur cet immeuble des
« inscriptions conventionnelles ou judiciaires. *L'acquéreur*
« *n'a plus à compter avec l'hypothèque légale de la femme*
« *qui a renoncé en sa faveur ;* mais il a devant lui les créan-
« ciers inscrits qui feront valoir sur l'immeuble leur droit
« de suite, et qui tiendront d'autant plus à l'exercer que
« l'hypothèque légale de la femme ayant disparu, ils arrive-
« ront les premiers en rang. De sorte qu'en réalité, dans
« cette hypothèse, ce sont les créanciers inscrits qui profi-
« teront de la renonciation de la femme, et ce au préjudice
« de l'acquéreur, qui sera obligé de payer deux fois. Le
« second amendement de M. Lacombe a pour but de faire
« disparaître l'injustice d'une semblable conséquence. »[2]

Il résulte clairement de ce passage du *Rapport* de M. Merlin que le législateur de 1889 n'a pas voulu détruire, dans le paragraphe cinquième de la loi, les règles qu'il avait posées

[1] *Suprà*, Tome IV, n° 1797.
[2] Séance du Sénat du 7 février 1888.

dans les paragraphes précédents ; la renonciation subrogative, de quelque manière qu'elle se produise, est soumise aux mêmes conditions que la renonciation extinctive, et ce dernier paragraphe de la loi, sans rien changer aux formes de la renonciation, n'a pour but que d'en modifier les effets.[1]

**1839.** — Le *Rapport* de M. Merlin que nous venons de citer indique quel est le but de cette disposition de la loi de 1889. La renonciation de la femme à son hypothèque légale n'a été faite par elle que dans l'intérêt de l'acquéreur, il faut donc qu'elle profite à celui-ci. Ce résultat ne serait pas obtenu si la renonciation était toujours extinctive, car, s'il y a des créanciers hypothécaires postérieurs en rang à la femme, ce sont eux qui, comme le montre très bien M. Merlin, profiteront de cette extinction pour faire valoir leur propre hypothèque contre l'acquéreur. Il faut donc, pour que le but cherché par l'acquéreur et accepté par la femme soit atteint, que la renonciation soit subrogative, et c'est ce que décide la loi de 1889 ; mais il n'y a subrogation par elle au profit de l'acquéreur qu'à son droit de préférence. Quant à son droit de suite, elle y a renoncé d'une manière extinctive, soit dans l'acte même où elle subroge l'acquéreur à son droit de préférence, si tout se fait dans l'acte d'aliénation, soit dans l'acte d'aliénation antérieur, si elle ne subroge que lors de la quittance du prix.

**1840.** — La subrogation de l'acquéreur au droit de préférence de la femme n'est soumise par la loi de 1889 à aucune condition particulière de forme, et voici, à notre avis, ce qui en résulte. Si elle a lieu dans l'acte d'aliénation où la femme figure pour renoncer en même temps à son droit de suite, l'acte unique qui contient la renonciation au droit de suite et la subrogation au droit de préférence devra être authentique ; mais si, après une aliénation par acte authentique à laquelle la femme a concouru dans les condi-

[1] Escorbiac, *Op. citat.*, p. 158 et suiv.; Tissier, *Op. citat.*, p. 651; Wable, *Op. citat.*, nos 143-144 ; Dalmbert, *De la Purge des privilèges et hypothèques*, Appendice I, n° 18.

tions des trois premiers paragraphes de la loi de 1889, elle subroge ensuite l'acquéreur à son droit de préférence lors de la quittance du prix, l'acte qui contient la quittance et la subrogation peut être sous seing privé.

L'opinion contraire est soutenue. Une subrogation de ce genre est soumise, dit-on, à l'article 9 de la loi de 1855, qui exige l'authenticité pour tous les actes contenant subrogation à l'hypothèque légale de la femme.[1]

Ce système doit, à notre avis, être repoussé. L'article 9 de la loi de 1855 n'exige l'authenticité que pour les actes portant cession ou renonciation à « *l'hypothèque légale* » de la femme, et ici il ne s'agit pas de subrogation à l'hypothèque de la femme, mais seulement au droit de préférence qui lui appartient, puisqu'elle a déjà renoncé au droit de suite ; et, comme la solennité des actes est l'exception, il faut appliquer restrictivement l'article 9. D'ailleurs, comme nous l'avons déjà dit, la femme a été suffisamment avertie et protégée par les conditions du premier acte, l'acte d'aliénation ; et il serait excessif d'exiger encore l'authenticité pour la quittance.[2]

**1841.** — La subrogation de l'acquéreur dans le droit de préférence de la femme, dont nous nous occupons, est-elle soumise à l'égard des tiers à des conditions de publicité ?

Il faut, pour résoudre cette question, distinguer trois hypothèses : l'acquéreur peut en effet invoquer la subrogation soit contre les créanciers hypothécaires inscrits postérieurement à la femme sur l'immeuble vendu, au moment de l'aliénation, soit contre les tiers qui, après l'aliénation, deviendraient cessionnaires de l'hypothèque sur d'autres immeubles que sur l'immeuble aliéné, soit contre des tiers devenus cessionnaires du droit de préférence de la femme sur l'immeuble aliéné.

Nous allons examiner successivement ces trois hypothè-

[1] Escorbiac, *Op. citat.*, p. 162.

[2] Wable, *Op. citat.*, n° 149 ; Dalmbert, *De la Purge des privilèges et hypothèques*, Appendice I, n° 20.

ses : les deux premières sont prévues par la loi de 1889, mais cette loi garde le silence sur la troisième.

**1842.** — Dans le premier cas, lorsque l'acquéreur invoque la subrogation contre les créanciers postérieurs en rang à la femme, qui étaient inscrits sur cet immeuble lors de l'aliénation, il résulte très nettement du texte de la loi de 1889 et des travaux préparatoires qu'aucune publicité n'est exigée. Le texte est précis : après avoir parlé de la subrogation contre les créanciers hypothécaires postérieurs, sans indiquer aucune condition de publicité, il traite ensuite de la subrogation contre les cessionnaires de l'hypothèque de la femme sur d'autres immeubles, et déclare que contre ceux-ci l'acquéreur ne pourra se prévaloir de la subrogation que s'il s'est « conformé aux prescriptions du § 1er du pré« sent article ». Ce rapprochement des deux hypothèses prévues par le texte suffirait; mais le *Rapport supplémentaire* de M. Merlin vient encore le corroborer, s'il en était besoin :

« La subrogation dans ce cas, dit-il, peut s'accomplir de « plein droit et sans aucune formalité de publicité, le con« trat intervenu entre la femme et l'acquéreur ne modifiant « pas la situation des créanciers inscrits. »[1]

Ce motif justifie pleinement la solution de la loi : avant la subrogation au profit de l'acquéreur, les créanciers ayant hypothèque sur l'immeuble étaient primés par l'hypothèque légale de la femme, bien qu'elle fût occulte ; et la subrogation consentie au profit de l'acquéreur ne modifie pas leur situation, elle met seulement un créancier à la place de l'autre.[2]

**1843.** — La seconde hypothèse est celle où l'acquéreur invoque la subrogation contre des tiers qui sont devenus, après la subrogation, cessionnaires de l'hypothèque de la femme sur d'autres immeubles que l'immeuble aliéné. Le texte de la loi s'exprime ainsi, pour cette hypothèse :

« Cette subrogation ne pourra préjudicier aux tiers qui

[1] Séance du Sénat du 7 février 1888.

[2] Escorbiac, *Op. citat.*, p. 163 ; Wable, *Op. citat.*, n° 152 ; Dalmbert, *De la Purge des privilèges et hypothèques*, Appendice I, n° 20.

« deviendraient cessionnaires de l'hypothèque légale de la « femme sur d'autres immeubles du mari, *à moins que « l'acquéreur ne se soit conformé aux prescriptions du § 1er « du présent article.* »

M. Merlin, dans son *Rapport supplémentaire* au Sénat que nous avons déjà plusieurs fois cité, explique comme il suit cette disposition de la loi :

« Il est un cas cependant où la condition de publicité « exigée par le premier paragraphe de l'article 9 devra être « imposée à l'acquéreur : c'est celui où l'hypothèque légale « de la femme grève d'autres immeubles du mari que l'im- « meuble vendu avec le concours de la femme. La femme « alors reste libre de traiter de cette hypothèque à laquelle « elle n'a pas renoncé ; elle peut la céder ou y subroger ; « mais on comprend que la créance que l'hypothèque gé- « nérale était destinée à garantir se trouve réduite de la « somme représentant le prix ou la portion du prix de l'im- « meuble vendu au paiement duquel elle a consenti, et que « dès lors elle ne peut, sans tromper les tiers avec lesquels « elle traitera, lui céder qu'une garantie correspondante à « ce qui lui reste effectivement dû sur sa créance. Mais « comment le tiers sera-t-il averti de la situation, si ce n'est « par l'accomplissement des formalités de publicité pres- « crites par le § 1 de l'article 9 ? »

Ce texte, avec le commentaire qu'en donne M. Merlin, a fait naître de très vives controverses : nous allons indiquer l'explication qui nous semble la meilleure, puis nous examinerons les autres interprétations qui ont été proposées.

**1844.** — Voici, à notre avis, ce que signifie ce dernier paragraphe de la loi du 13 février 1889.

Lorsque l'acquéreur subrogé à l'hypothèque légale de la femme ne doit faire valoir sa subrogation que contre les créanciers inscrits sur l'immeuble, au moment de l'aliénation, il n'a besoin de recourir à aucune publicité, car, ainsi que nous l'avons dit,[1] la situation de ces créanciers n'est pas

[1] *Suprà*, Tome IV, n° 1842.

modifiée par la subrogation. Au contraire, s'il se rencontre avec des créanciers devenus cessionnaires de l'hypothèque légale de la femme depuis la subrogation, et qu'il veuille s'en prévaloir contre eux, il ne peut le faire que s'il a rempli les formalités de l'article 9 de la loi de 1855.

La raison de cette disposition est la suivante : par la subrogation qu'elle a consentie dans son hypothèque au profit de l'acquéreur, la femme a non pas réduit sa créance, comme l'a dit par erreur M. Merlin, mais elle l'a réduite *au point de vue hypothécaire* ; c'est là ce qui explique l'inexactitude apparente des paroles du rapporteur de la loi de 1889 qui ne s'occupait des créances de la femme qu'au point de vue de l'exercice de l'hypothèque. Si, par exemple, la femme est créancière finalement de 40.000 francs contre son mari, et que celui-ci ayant vendu un de ses immeubles ou un immeuble de communauté au prix de 20.000 francs, elle ait subrogé l'acquéreur dans son hypothèque légale à concurrence du prix de cet immeuble, elle ne pourra plus l'exercer sur les autres immeubles du mari, au rang auquel elle avait droit pour sa créance, qu'à concurrence de 20.000 francs ; en effet, la subrogation qu'elle a consentie ne peut avoir pour résultat de faire garantir par son hypothèque une somme supérieure à sa créance définitive contre son mari. Sans doute elle aura bien encore une hypothèque pour garantir le surplus de sa créance ; mais cette hypothèque ne datera que du jour de la subrogation faite par elle au profit de l'acquéreur.

C'est cette situation nouvelle créée par la subrogation dont les tiers doivent être informés, et ces tiers sont les cessionnaires ultérieurs de l'hypothèque de la femme : il faut qu'ils sachent qu'ils ne pourront exercer l'hypothèque qui leur est cédée, avec le rang qui lui appartenait, que sur les autres immeubles du mari, et à concurrence de 20.000 francs seulement ; et ils ne peuvent connaître ce dernier fait, résultant de la cession du droit de préférence, que par une inscription prise conformément à l'article 9 de la loi du 23

mars 1855 ; de là vient la disposition de la loi de 1889 dont nous essayons de déterminer la portée.[1]

**1845.** — On a proposé plusieurs autres explications de cette disposition.

On a dit d'abord que le texte de la loi tel qu'il a été voté et les paroles de M. Merlin qui ont pour but de l'expliquer sont le résultat d'une confusion ; et l'on en conclut qu'il n'y a lieu d'en tenir aucun compte, et qu'il convient, malgré la rédaction de la loi, de dispenser l'acquéreur de toute publicité vis-à-vis de personnes qui n'ont pas de droits sur le même immeuble que lui.

Il ne peut y avoir de conflit, dit-on, entre l'acquéreur, qui n'est subrogé à l'hypothèque de la femme que sur l'immeuble qu'il a acquis, et les cessionnaires de cette hypothèque sur d'autres immeubles : la loi a donc exigé une mesure de publicité pour une hypothèse qui ne peut se présenter, au lieu de prévoir la seule hypothèse possible, le conflit avec des cessionnaires de l'hypothèque sur le même immeuble. Il en résulte que l'acquéreur ne peut jamais être obligé de prendre inscription vis-à-vis de ces cessionnaires, qui sont et qui resteront étrangers à l'exercice de son droit.

D'ailleurs la confusion commise par le législateur apparaît clairement, si l'on compare le texte définitif de la loi de 1889 avec l'amendement de M. Lacombe, que la commission du Sénat avait eu à l'origine l'intention d'adopter.

Amendement de M. Lacombe :

« Le concours de la femme et son consentement au paie-
« ment total ou partiel du prix emporte, au profit de l'acqué-
« reur et à due concurrence, vis-à-vis des créanciers hypo-
« thécaires postérieurs, subrogation à l'hypothèque légale,
« *mais seulement sur l'immeuble vendu, et à charge par lui*
« *de se conformer aux prescriptions du* § I *du présent article.* »

Texte définitif de la loi de 1889 :

« Cette subrogation ne pourra préjudicier aux tiers qui

[1] *Sic* Wable, *Op. citat.*, n° 158. — *Adde* Aubry et Rau, *5e édit.*, III, § 288 *bis*, texte et note 80, p. 794-797.

« deviendraient cessionnaires de l'hypothèque légale de la « femme sur d'autres immeubles du mari, à moins que « l'acquéreur ne se soit conformé aux prescriptions du § I « du présent article. »

La confusion est évidente dans ce texte définitif, comme elle l'est dans le *Rapport supplémentaire* de M. Merlin ; on n'en doit donc tenir aucun compte, et il faut décider : 1° qu'aucune publicité n'est exigée à l'égard des cessionnaires de l'hypothèque légale *sur le même immeuble,* la loi ayant omis d'en parler ; 2° et qu'aucune ne peut l'être vis-à-vis des cessionnaires sur d'autres immeubles, la publicité leur étant inutile.[1]

**1846.** — Cette opinion doit se réfuter, à notre avis, par les deux considérations suivantes.

En premier lieu, il nous paraît impossible *d'interpréter* la loi de 1889 en disant qu'il n'y a pas lieu à publicité vis-à-vis des cessionnaires de l'hypothèque de la femme sur d'autres immeubles, en présence d'un texte formel qui la prescrit et d'un *Rapport* qui expose pourquoi cette publicité est requise.

En second lieu, bien qu'il n'y ait pas de conflit possible entre l'acquéreur, subrogé à l'hypothèque de la femme sur l'immeuble qu'il a acheté, et les cessionnaires de cette hypothèque sur les autres immeubles du mari, nous avons montré l'intérêt de premier ordre qu'il y a pour ceux-ci à connaître la subrogation consentie au profit de l'acquéreur.

**1847.** — Une autre interprétation a été proposée. La loi de 1889 aurait pour but de prévoir, non pas le cas d'un acquéreur subrogé à l'hypothèque légale sur l'immeuble par lui acheté, et de cessionnaires de l'hypothèque de la femme sur les autres immeubles du mari, mais l'hypothèse où ces cessionnaires sont subrogés d'une manière générale, subrogés *à l'intégralité* de l'hypothèque de la femme. Ils se

[1] Tissier, *Op. citat.*, p. 652 et suiv. ; Dalmbert, *De la Purge des privilèges et hypothèques,* Appendice I, n° 20.

trouvent alors en conflit avec l'acquéreur quant à l'exercice de l'hypothèque légale sur l'immeuble aliéné, et c'est pour ce cas seulement que la loi de 1889 devait exiger et a exigé l'inscription de la subrogation de l'acquéreur.[1]

Cette interprétation doit, à notre avis, être repoussée, d'abord, parce que le texte de la loi de 1889 ne prévoit nullement une cession générale de l'hypothèque légale de la femme au profit des cessionnaires ultérieurs, mais seulement la cession « sur d'autres immeubles du mari » ; puis parce que le *Rapport* de M. Merlin indique d'une façon précise que, dans la pensée du rapporteur, il ne s'agit pas de conflit entre l'acquéreur et les cessionnaires de l'hypothèque de la femme sur l'immeuble aliéné, mais des droits de ces cessionnaires sur les autres immeubles du mari.

**1848.** — Une troisième opinion propose l'interprétation suivante : il s'agirait dans le dernier paragraphe de la loi de 1889, non pas d'un acquéreur subrogé seulement à due concurrence dans l'hypothèque de la femme sur l'immeuble aliéné, mais d'un acquéreur qui, ne trouvant pas dans une subrogation ainsi limitée une sécurité suffisante, a demandé et obtenu la subrogation *sur d'autres immeubles du mari* : on conçoit alors qu'il soit nécessaire d'inscrire cette subrogation, et c'est là seulement ce que veut la loi de 1889.[2]

Cette opinion s'appuie sur le passage suivant du second *Rapport* de M. Bernier à la Chambre des députés ; il s'exprime ainsi à propos du paragraphe cinquième de la loi de 1889 :

« Cet alinéa explique que la subrogation qui s'opère de « plein droit sur l'immeuble vendu ne peut préjudicier aux « tiers qui deviendraient cessionnaires de l'hypothèque lé- « gale sur d'autres immeubles du mari, à moins que l'ac- « quéreur ne se soit conformé aux prescriptions de l'article 9 « actuel de la loi de 1855. Votre commission... reconnaît « que le Sénat, en déclarant l'acquéreur subrogé de plein

[1] Escorbiac, *Op. citat.*, p. 164 ; Delalande, *France judiciaire*, 1889, p. 83.

[2] Bressolles, *Loi du 13 février 1889*, p. 32 et suiv.

« droit à l'hypothèque légale de la femme sur l'immeuble « vendu, *et en admettant pour lui la nécessité de se faire su-* « *broger à cette hypothèque sur les autres immeubles du mari* « *à la charge d'inscrire cette subrogation*, ne porte aucune « atteinte au principe du projet de loi ni à ceux du droit « commun, tout en édictant des mesures sages et utiles à « l'acquéreur. »[1]

Cette interprétation doit être écartée, comme les deux précédentes, et par une raison de même nature: c'est qu'elle est en contradiction formelle avec le texte de la loi de 1889 et avec le *Rapport* qui peut le mieux l'expliquer, le *Rapport* fait au Sénat qui avait voté l'amendement, et dont le but est d'en indiquer la portée. La loi de 1889, dans son texte, déclare que le concours ou le consentement donné par la femme à la quittance du prix « emporte même à due concurrence « *subrogation à l'hypothèque légale sur l'immeuble vendu* »; puis elle indique que cette subrogation doit être inscrite pour être opposée aux cessionnaires ultérieurs de l'hypothèque. Il ne s'agit donc nullement dans cette loi d'une subrogation consentie par la femme sur d'autres immeubles du mari. Le *Rapport supplémentaire* de M. Merlin que nous avons cité[2] n'est pas moins net, et ne prévoit non plus en aucune façon une subrogation aussi étendue au profit de l'acquéreur.

Quant au *Rapport* de M. Bernier, nous croyons que la contradiction qui existe entre ses termes et ceux de la loi qu'il explique, et aussi avec ceux du *Rapport* de M. Merlin, doit lui enlever toute son autorité : nous croyons que l'honorable rapporteur ne s'est pas suffisamment pénétré de la portée de la modification apportée par le Sénat au projet primitif.

**1849.** — Si le paragraphe cinquième de la loi de 1889 a le sens que nous lui donnons, mérite-t-il les critiques qui lui ont été adressées? Sans doute nous ne le défendons ni

[1] Séance de la Chambre des députés du 27 novembre 1888.
[2] *Suprà*, Tome IV, n° 1843.

au point de vue de la clarté de la rédaction, ni au point de vue des lacunes qu'il présente, car, dans l'interprétation que nous adoptons, il ne prévoit ni le cas de cessions ultérieures de l'hypothèque de la femme sur l'immeuble vendu, ni celui d'une cession au profit de l'acquéreur de cet immeuble sur d'autres immeubles du mari.

Mais, en ne considérant cette disposition qu'en elle-même, on lui reproche d'exagérer le préjudice que peut causer aux cessionnaires ultérieurs de l'hypothèque de la femme sur les autres immeubles du mari la subrogation consentie au profit de l'acquéreur. En premier lieu, dit-on, la femme ne perd ni sa créance ni son hypothèque légale à concurrence du montant de l'aliénation: elle pourra, à concurrence de cette somme, faire valoir sa créance et exercer son hypothèque ; elle perd seulement le rang de celle-ci, mais les cessionnaires pourront toujours en profiter avec la date de la subrogation. A ce premier point de vue, ils ne sont exposés à un préjudice que si, à cette nouvelle date, l'hypothèque de la femme est primée par des créanciers antérieurs. En second lieu, si l'acquéreur n'est pas évincé, la subrogation s'évanouit, et le droit de préférence qui lui était cédé retourne à la femme, de sorte que, dans ce cas, le droit des cessionnaires ne subit aucune atteinte. Il était donc inutile d'exiger pour cette hypothèse la publicité que prescrit la loi de 1889.

**1850**. — Nous croyons au contraire que le législateur de 1889 a sagement agi en édictant la disposition que nous venons d'examiner.

En effet, si l'acquéreur est évincé et use de la subrogation à lui consentie, et c'est l'hypothèse en face de laquelle on doit se placer, les cessionnaires ultérieurs de l'hypothèque de la femme perdront à due concurrence le rang de l'hypothèque de celle-ci ; et cette perte peut entraîner la perte de l'hypothèque, s'il existe des créanciers hypothécaires antérieurs à cette date. Donc, dans une éventualité donnée, qui peut même se présenter assez souvent, l'abandon du

droit de préférence au profit de l'acquéreur peut non seulement nuire aux cessionnaires, mais leur enlever d'une manière complète le bénéfice de la cession, si le chiffre des reprises de la femme ne dépasse pas la créance de l'acquéreur. Ce danger suffit amplement, à notre avis, pour justifier la disposition que nous examinons et la publicité qu'elle impose.

**1851.** — La troisième hypothèse qui nous reste à examiner, et que la loi de 1889 n'a pas prévue, est celle où l'acquéreur subrogé se trouve en présence de cessionnaires ultérieurs de l'hypothèque de la femme non plus sur d'autres immeubles du mari, mais sur l'immeuble même par lui acquis : est-il obligé à une publicité, et, dans le cas de l'affirmative, à quelle publicité?

Nous disons que la loi de 1889 n'a pas prévu cette hypothèse : nous avons vu que, d'après certains auteurs, ce serait précisément l'hypothèse qu'elle aurait en vue, mais nous croyons avoir réfuté cette opinion et montré que cette loi ne s'occupe que des cas où la cession ultérieure de l'hypothèque porte sur d'autres immeubles que sur l'immeuble aliéné.[1] On doit donc écarter, dans l'hypothèse que nous étudions, la publicité exigée par la loi de 1889.

Il n'y a pas lieu non plus de recourir aux formalités de l'article 1690, d'abord parce qu'il ne s'agit pas d'une cession de créance au profit de l'acquéreur, qui n'acquiert que le droit de préférence, puis parce qu'il est à la fois le débiteur du prix d'acquisition et le créancier appelé à le toucher éventuellement, comme cessionnaire du droit de préférence de la femme.

Reste la publicité prescrite par l'article 9 de la loi de 1855 : nous croyons qu'il faut encore l'écarter, par le motif que nous avons déjà donné plusieurs fois : c'est qu'il n'y a pas cession de l'hypothèque légale de la femme, ce qui est le seul cas que prévoit l'article 9, mais seulement abandon

[1] *Suprà,* Tome IV, nos 1843-1848.

de son droit de préférence au profit de l'acquéreur, hypothèse qui n'est prévue que par la loi de 1889.

Aussi notre conclusion est-elle que l'acquéreur pourra se prévaloir de l'abandon à lui fait, vis-à-vis des cessionnaires ultérieurs de l'hypothèque de la femme sur le même immeuble, sans avoir à faire aucune publicité.[1]

Il y a là, à notre avis, une lacune regrettable. On objecte, il est vrai, pour soutenir qu'aucune publicité n'était nécessaire, que les cessionnaires ultérieurs peuvent éviter tout danger en consultant le registre des transcriptions. Si la femme a concouru au paiement du prix, ils savent que son hypothèque primitive est éteinte à due concurrence ; dans le cas contraire, ils doivent être très prudents, et ne traiter « qu'entourés de renseignements dont la sincérité leur soit « démontrée ».[2]

Ces raisons nous paraissent insuffisantes pour justifier cette lacune. Si elles étaient bonnes, elles devaient faire supprimer le § 5 de la loi de 1889 en entier, car on peut tenir le même raisonnement pour les cessionnaires de l'hypothèque de la femme sur d'autres immeubles du mari. Mais cette argumentation nous semble défectueuse: d'un côté, la publicité du registre des transcriptions est insuffisante, à raison de la difficulté des recherches dans un acte long et complexe; de plus, la publicité hypothécaire est faite précisément pour éviter que les tiers ne soient obligés de s'en rapporter à la « sincérité » du débiteur avec lequel ils traitent. Aussi croyons-nous que la même publicité eût dû être exigée au profit de tous les cessionnaires ultérieurs de l'hypothèque de la femme, soit sur d'autres immeubles, soit sur le même immeuble.

[1] Tissier, *Op. citat.*, p. 656-657 ; Wable, *Op. citat.*, n° 163 ; Dalmbert, *De la Purge des privilèges et hypothèques*, Appendice I, n° 20. — *Contrà*, Escorbiac, *Op. citat.*, p. 164.

[2] Wable, *Op. citat.*, n° 164. — *Sic* Tissier, *Op. citat.*, p. 657.

## CHAPITRE III

### DU RANG DES PRIVILÈGES ET HYPOTHÈQUES.

**1852.** — Nous étudierons, à propos du rang des privilèges et hypothèques, les points suivants :

I. — *Du rang des privilèges sur les meubles*;
II. — *Du rang des privilèges sur les immeubles ;*
III. — *Du rang des hypothèques.*

## SECTION I

*Du rang des privilèges sur les meubles.*

**1853.** — La question de savoir comment se classent les privilèges établis par la loi sur les meubles est une des plus importantes de la matière, car c'est dans le droit de préférence qui leur est donné que se résume la faveur que le législateur leur accorde. Le créancier privilégié doit être payé avant les créanciers chirographaires, c'est le premier effet de son droit de préférence ; mais lorsqu'il se rencontrera avec d'autres créanciers privilégiés comme lui, et ce concours est très fréquent, quel est celui qui devra passer le premier?

Pour les privilèges sur les meubles, dont nous nous occupons, nos lois civiles en ont fait le classement dans trois hypothèses.

En ce qui concerne les privilèges généraux, l'article 2101, qui les énumère, déclare que l'ordre dans lequel il les énonce sera en même temps l'ordre de leur classement: « Les créan-« ces privilégiées sur la généralité des meubles sont celles « ci-après exprimées, *et s'exercent dans l'ordre suivant...* »

Puis, dans l'article 2102, prévoyant un conflit qui aura lieu souvent entre deux privilèges spéciaux, celui du bailleur d'une ferme pour ses fermages et celui des créanciers qui ont fourni les semences, fait la récolte, ou vendu les ustensiles aratoires, il décide que les sommes dues à ces

créanciers seront payées par préférence au bailleur sur le prix de la récolte ou sur le prix des ustensiles.

Enfin, dans l'article 662 du Code de procédure, la loi détermine le rang du privilège spécial du bailleur en concours avec le privilège général des frais de justice, dans le cas de distribution par contribution : « Les frais de poursuite, dit « ce texte, seront prélevés par privilège avant toute créance « autre que celle pour loyers dus au propriétaire. »

Voilà tout ce qu'a fait le législateur, laissant à la jurisprudence et à la doctrine le soin de faire le reste, c'est-à-dire de classer soit les privilèges spéciaux entre eux, soit ces privilèges dans leurs rapports avec les privilèges généraux.

**1854.** — Une opinion soutient que la loi a bien fait en bornant là son œuvre, et en laissant à l'interprétation la tâche de faire ce classement. D'abord tous les privilèges ne peuvent pas concourir entre eux, dit-on, il est impossible qu'ils se rencontrent tous dans la même distribution : à quoi bon dès lors faire un classement général de droits qui, dans beaucoup de cas, ne peuvent être en conflit ?

Puis le degré de faveur qui s'attache à la cause du privilège varie suivant les cas, tantôt à cause de la possession dont le créancier sera investi, tantôt à cause du service rendu par le créancier à la masse : il y a là une série de combinaisons d'intérêts dans le détail desquels le législateur ne pouvait pas entrer : il devait laisser et il a laissé aux juges le soin de tenir compte des circonstances qui, en variant les espèces, doivent modifier les solutions, et se borner à poser le principe qui doit leur servir de guide.

Ce principe, il l'a posé dans l'article 2096 : « Entre les « créanciers privilégiés, la préférence se règle par les diffé- « rentes qualités des privilèges. » Il a fait plus, il a donné un classement qu'il pouvait faire, celui des privilèges généraux entre eux, et réglé deux conflits qu'il pensait devoir être plus fréquents que d'autres. Il n'avait pas autre chose à faire et son œuvre est bonne, sauf peut-être une lacune

en ce qui concerne le classement des privilèges généraux par rapport aux privilèges spéciaux.[1]

**1855.** — Nous ne partageons pas du tout cette opinion, et, selon nous, le classement de tous les privilèges doit être l'œuvre du législateur et non de l'interprète.

La question à résoudre est en effet, selon nous du moins, non une question d'espèce, mais une question générale et de principe. Qu'il s'agisse des privilèges spéciaux entre eux, ou des privilèges généraux dans leurs rapports avec les privilèges spéciaux, cas pour lequel du moins M. Troplong reconnaît qu'il y a une lacune dans la loi, le législateur, qui est appelé à dire si telle créance déterminée mérite ou non d'être privilégiée, doit dire en même temps quel sera le rang de ce privilège, et s'il est digne de plus ou moins de faveur que tel autre. Sans doute les juges devront, dans chaque espèce, examiner en fait si tel créancier est nanti, si tel autre a rendu service à la masse, c'est-à-dire si les conditions requises pour l'acquisition du privilège se rencontrent ; mais, une fois cette constatation faite, leur tâche devrait être remplie, et il faudrait, dans une bonne législation, se reporter ensuite au classement législatif.

Ce que nous disons des privilèges établis par le Code civil est exact aussi pour les privilèges établis par des lois spéciales : une fois le classement des privilèges fait par le Code, la loi spéciale qui déclare ensuite telle créance privilégiée devrait indiquer le rang qui lui appartiendra, avant ou après tel privilège classé par le Code :

« Abandonner entièrement à la doctrine et à la jurispru-
« dence le soin d'organiser la subordination des privilèges
« entre eux, dit très bien M. Martou,[2] ce serait suspendre
« une incertitude funeste sur les droits des créanciers, en
« en livrant l'appréciation à tout l'arbitraire des opinions.
« En principe, il faut donc que la hiérarchie des privilèges
« soit arrêtée par voie de disposition législative. »

[1] Troplong, *Des Privilèges et Hypothèques,* I, n°s 29 et 30 ; Pont, *Des Privilèges et Hypothèques,* I, n° 175.

[2] *Des Privilèges et Hypothèques,* II, n° 303.

Il suffit d'ailleurs, pour prouver combien cette intervention législative serait utile, de parcourir les recueils d'arrêts et de voir combien de procès a fait naître, depuis la promulgation du Code, ce classement des privilèges laissé à l'arbitraire du juge,

Ajoutons que la preuve que ce classement peut être fait par le législateur, c'est qu'il a été fait et bien fait dans son ensemble par la loi belge du 16 décembre 1851.[1]

**1856**. — Quoiqu'il en soit, le législateur français ayant gardé le silence, nous avons à résoudre cette double question : comment les privilèges généraux doivent-ils être classés par rapport aux privilèges spéciaux, puis comment les privilèges spéciaux doivent-ils être classés entre eux ?

Trois opinions sont en présence : la première classe tous les privilèges généraux avant les privilèges spéciaux, la seconde admet l'ordre inverse, la priorité des privilèges spéciaux ; puis ce premier groupement opéré, ces deux opinions reconnaissent que les privilèges spéciaux entre eux doivent être classés d'après le degré de faveur qui s'attache à chacun d'eux, et à ce point de vue plusieurs classifications des privilèges spéciaux ont été proposées.

Enfin, d'après un troisième système, auquel nous nous rallions tout à fait, on ne doit tenir compte, pour ce classement, ni de la généralité, ni de la spécialité des privilèges, mais seulement de la clause de chacun d'eux, du degré de faveur qui s'attache à chaque créance ; et elles seront classées d'après le rang que détermine ce degré de faveur, sans que l'on ait à examiner si le privilège donné par la loi est un privilège général ou un privilège spécial.

**1857**. — Pour faire passer tous les privilèges généraux les premiers, voici les principaux arguments que l'on invoque.

C'est, d'abord, la cause éminemment favorable de ces privilèges, qui peuvent être ramenés à trois groupes : le

[1] § III, *Du rang des privilèges mobiliers en cas de concours entre eux,* articles 21 à 26.

premier, qui comprend les créances privilégiées pour frais de justice, a pour cause un service rendu à tous les autres créanciers ; le second, le privilège pour frais funéraires, repose sur le respect dû aux morts, et aussi sur des considérations de décence et de salubrité publiques ; enfin le troisième groupe, dans lequel se rangent les créances pour frais de dernière maladie, salaire des gens de service et fourniture de subsistances, s'appuie sur les considérations d'humanité les plus puissantes. Voici comment s'exprimait à ce propos la Cour d'Aix, dans ses observations sur le projet de réforme hypothécaire de 1841 :

« Après les frais de justice doivent venir les frais funé-
« raires et ceux de dernière maladie ; il y a ici une raison
« d'humanité évidente. Quel est le créancier qui pour-
« rait ne pas vouloir que son débiteur fût soigné dans sa
« maladie et inhumé s'il y succombe ? Il en est de même,
« et par la même raison, des salaires des gens de service
« et des fournitures de subsistances faites au débiteur et à
« sa famille ; ce sont là des besoins de première nécessité,
« et qu'aucun créancier ne serait assez inhumain pour
« refuser à son débiteur. Ces frais sont donc censés faits
« du consentement de tous et doivent conséquemment être
« préférés à tous les autres. »[1]

D'ailleurs le législateur de 1804 a montré lui-même la préférence qui doit s'attacher aux privilèges généraux de l'article 2101 par rapport aux privilèges spéciaux : dans l'article 2105 en effet, prévoyant que les créanciers à privilège général n'ont pas été intégralement payés dans la distribution mobilière et qu'ils se présentent à la répartition du prix des immeubles, il décide qu'ils primeront tous les créanciers à privilège spécial sur ces immeubles. N'est-ce pas la preuve de la supériorité des privilèges généraux sur les privilèges spéciaux, et n'y a-t-il pas lieu d'étendre par analogie cette solution de l'article 2105 au cas de conflit

[1] *Documents relatifs au régime hypothécaire,* II, n° 99.

entre les créanciers à privilège général et les créanciers à privilège spécial sur les meubles.

On objecte qu'il n'y a pas d'analogie entre la situation prévue par l'article 2105 et celle que nous examinons, car les créances privilégiées de l'article 2101 sont modiques par rapport au prix des immeubles, et on a pu les colloquer sans grand inconvénient avant les privilèges spéciaux sur les immeubles ; tandis que le prix des meubles mis en distribution est souvent peu important, et sera absorbé par les créanciers à privilège général, si ces créanciers passent les premiers. Mais cette théorie répond que cette objection manque d'exactitude en fait : la propriété est aujourd'hui infiniment morcelée, et fréquemment le prix des immeubles aliénés atteint un chiffre peu élevé. Ainsi, dès 1841, les neuf dixièmes des ventes, qui se produisaient au nombre d'un million, n'atteignaient pas le chiffre de 1.200 francs, et certes la grande propriété ne s'est pas reconstituée depuis.

La loi a d'ailleurs montré elle-même la préférence qu'elle accorde aux créances de cette nature en leur donnant un privilège *général*, qui s'étend à tous les meubles du débiteur, tandis qu'aux autres elle ne donne qu'un privilège *spécial*, limité à tel ou tel meuble appartenant au débiteur.

Ce système peut, dans une certaine mesure, invoquer pour lui l'autorité de notre ancien droit, où l'on faisait passer avant les privilèges spéciaux le privilège des frais de justice, celui des frais funéraires, et, au moins dans une opinion, celui des frais de dernière maladie.[1]

Il faut donc assigner aux privilèges généraux le premier rang, que leur attribuent la faveur qui s'attache à leur cause et l'analogie de la disposition de l'article 2105.[2]

[1] Pothier, *Introduct. à la Coutume d'Orléans*, Tit. XX, nos 116-118.

[2] Limoges, 15 juillet 1813, Sirey, C. N., IV, II, 342 ; Rouen, 12 mai 1828, Sirey, C. N., IX, II, 79 ; Poitiers, 30 juillet 1830, Sirey, 31, II, 88 ; Rouen, 30 janvier 1851, Sirey, 51, II, 281, et Dalloz, 51, II, 37 ; Bordeaux, 12 avril 1853, Sirey, 53, II, 444, et Dal-

**1858.** — D'après une autre opinion, la priorité doit être attribuée, en bloc, à tous les privilèges spéciaux ; ils doivent l'emporter sur les privilèges généraux, hormis le privilège des frais de justice. Pour celui-ci en effet, l'opinion que nous exposons reconnaît qu'il doit passer le premier, avant les privilèges spéciaux, et Pothier en donne très bien le motif :

« La créance la plus privilégiée de toutes est celle des frais « de saisie, garde et vente ; le saisissant qui a fait ces frais « doit en être remboursé avant tous les autres créanciers. « La raison est que ces frais ont profité à tous les créanciers, « qui n'avaient pas d'autre voie pour être payés de leur dû, « que la saisie et la vente des effets du débiteur commun. »[1]

Mais, cette exception faite, les autres privilèges spéciaux doivent passer les premiers, et cela à raison de la faveur qui s'attache à la cause de ces créances privilégiées. Le privilège leur est donné en effet pour l'un ou pour l'autre des deux motifs suivants, qui doivent également leur faire attribuer la priorité.

Les unes, la créance du bailleur, celle du gagiste, de l'aubergiste, celle du voiturier, au moins dans une large mesure,[2] sont privilégiées parce que ces créanciers possèdent l'objet sur lequel un privilège leur est accordé. Or, d'un côté, on ne peut contester qu'une grande faveur ne s'attache, dans notre droit, à la possession des meubles ; et, de l'autre, il ne paraît pas naturel que les créanciers à privilège général comptent, pour leur paiement, sur des meubles dont la possession appartient à d'autres personnes à titre de sûreté spéciale.

Les autres créances munies d'un privilège spécial, celle

loz, 53, II, 242 ; Tribunal de Senlis, 11 mars 1884, Sirey, 84, II, 104. — Merlin, Répert., V° *Privilège,* sect. III, § I ; Grenier, *Des Hypothèques,* II, n° 298 ; Troplong, *Des Privilèges et Hypothèques,* I, n° 74 ; Carré et Chauveau, Lois de la Procédure, IV, *Quest.* 2177 ; Pont, *Des Privilèges et Hypothèques*, I, n° 178; Colmet de Santerre, IX, n°s 49 *bis* I et suiv.

[1] *Introduct. à la Coutume d'Orléans,* Tit. XX, n° 116.

[2] *Suprà*, Tome I, n° 434.

des frais faits pour la conservation de la chose et la créance du vendeur non payé, reposent sur la conservation ou la création d'une valeur dans le patrimoine du débiteur, et il y aurait injustice à ne pas donner le premier rang à des créances de cette nature. Un tel résultat ne serait même pas de l'intérêt des créanciers à privilège général, car il serait loin d'encourager ceux qui sont disposés à faire des frais pour la conservation ou l'augmentation des biens d'un débiteur.

Quant aux considérations invoquées dans le premier système, elles doivent être écartées.

D'abord, les motifs d'humanité sur lesquels s'appuient la plupart des créances à privilège général sont-ils de nature à leur assurer la priorité, avant l'intérêt du crédit et l'avantage qu'il y a à encourager des dépenses utiles à la masse ? C'est très douteux, et l'article 2101 le montre bien en mettant en première ligne les frais de justice, auxquels l'idée d'humanité est absolument étrangère.

L'argument tiré de l'analogie de l'article 2105 doit être repoussé, par la raison déjà indiquée de la différence de valeur, en général, des meubles et des immeubles : les privilèges généraux péseront d'un poids beaucoup moins lourd sur ces derniers biens, alors surtout, il importe de le remarquer, qu'ils ont déjà été colloqués, pour une fraction quelconque, sur la masse mobilière.

Voici enfin la réponse que l'on fait à l'objection tirée du caractère de généralité attribué aux privilèges de la première catégorie. Si les uns sont généraux, et les autres spéciaux, cela ne tient nullement à la faveur avec laquelle le législateur les a vus, mais à la cause des créances à privilège spécial : le privilège leur est attribué soit parce que le créancier est en possession, soit parce qu'il a créé ou conservé un bien déterminé. Son privilège ne peut aller au delà du meuble qu'il possède, qu'il a conservé ou mis dans le patrimoine du débiteur. Au contraire on a donné aux créances de l'article 2101 un privilège général parce qu'on ne

pouvait leur en donner un spécial, ces créances n'ayant de relation directe avec aucun bien particulier du débiteur.[1]

**1859.** — L'opinion que pour notre part nous préférons ne s'attache, comme nous l'avons dit, ni à la généralité ni à la spécialité des privilèges pour déterminer leur rang ; et elle les classe d'après la cause du privilège qui leur est donné, sans tenir compte de son étendue.

Ce système, proposé pour la première fois par M. Demante, dans une remarquable dissertation insérée dans la *Thémis*,[2] a fait fortune, et paraît aujourd'hui accrédité en jurisprudence. Voici les motifs sur lesquels il repose.

Si la loi n'a fait ni le classement des privilèges spéciaux entre eux, ni leur classement par rapport aux privilèges généraux, elle a du moins fait deux choses qui peuvent servir à guider l'interprète. Elle a dit d'abord, dans l'article 2096, que la préférence se règle entre les créanciers privilégiés, « *par les différentes qualités des privilèges* » : c'est la base même du système que nous adoptons. La loi a fait plus, et elle a montré, dans les articles 661 et 662 du Code de procédure, que les privilèges généraux ne doivent pas passer avant les privilèges spéciaux, puisqu'elle préfère le privilège du bailleur à celui des frais de distribution par contribution. D'un autre côté, la preuve que la priorité n'appartient pas aux privilèges spéciaux en bloc ressort de la concession faite par les partisans de la spécialité, que le privilège des frais de justice doit primer les privilèges spéciaux, hormis celui du bailleur.

Il faut donc, en l'absence de règle légale, s'attacher unique-

[1] Paris, 27 novembre 1814, Sirey, C. N., IV, II, 419 ; Rouen, 17 juin 1826, Sirey, C. N., VIII, II, 244 ; Cassation, 20 mars 1849, Sirey, 50, I, 106, et Dalloz, 49, I, 250 ; Tribunal de Châtillon-sur-Seine, 20 mai 1863, Dalloz, 63, III, 43 ; Tribunal de Melle, 11 juin 1881, Sirey, 82, II, 141, et Dalloz, 82, III, 37 ; Tribunal d'Etampes, 20 mai 1884, Sirey, 84, II, 108. — Persil, *Régime hypothécaire*, I, article 2101 ; Valette, *Des Privilèges et Hypothèques*, n° 119 ; Thézard, *Du Nantissement, Des Privilèges et Hypothèques*, n° 380.

IV, p. 130 et suiv., et p. 248 et suiv.

ment à la cause des privilèges, d'abord parce que cette idée ressort de l'article 2096, puis parce que ce classement est imposé par la nature même des privilèges. Les créanciers privilégiés passent avant les créanciers chirographaires à raison de la faveur qui s'attache à la nature de leur créance : lorsqu'ils viendront à concourir entre eux, c'est encore cette faveur qui devra déterminer leur rang respectif ; il appartiendrait au législateur, comme nous l'avons dit, de faire lui-même cet examen délicat, de déterminer le degré de faveur auquel chaque privilège a droit. Mais, du moment où il ne l'a pas fait, c'est à l'interprète de le faire.

Telle est la base de notre système : voyons maintenant à quelles applications il va conduire.[1]

**1860.** — Les causes des privilèges sur les meubles, généraux ou spéciaux, peuvent être ramenées à cinq :

1. Frais faits dans l'intérêt de tous les créanciers, pour la conservation, la réalisation et la distribution du gage commun, c'est-à-dire frais de justice, dans le sens qu'il convient de donner à ces mots dans notre matière ;[2]

2. Frais faits pour la conservation d'un meuble ou de tous les meubles du débiteur ;

3. Possession à titre de nantissement de meubles appartenant au débiteur ;

4. Mise dans le patrimoine du débiteur d'un bien dont l'aliénateur retient la propriété, tant qu'il n'est pas payé du prix de l'aliénation ;

5. Motifs d'humanité ou d'ordre public.

[1] Caen, 8 mars 1838, Sirey, 38, II, 152 ; Cassation, 19 janvier 1864, Sirey, 64, I, 60, et Dalloz, 64, I, 80 ; Cassation, 18 juin 1889, Sirey, 90, I, 68 ; Dalloz, 89, I, 399 ; *France judiciaire*, 90, 118 ; Poitiers, 18 décembre 1890, Sirey, 90, I, 68, et Dalloz, 92, II, 377. — Demante, *Thémis, Loc. citat.*; Duranton, XIX, n° 203 ; Aubry et Rau, III, § 289, p. 478-483, et *5e édit.*, p. 797-805 ; Mourlon, *Exam. crit. du Comment. de M. Troplong*, II, nos 188-211 ; Baudry-Lacantinerie et de Loynes, *Du Nantissement*, *Des Privilèges et Hypothèques*, I, nos 769-773. — *Adde* les arrêts cités aux numéros suivants.

[2] *Suprà*, Tome I, nos 182 et suiv.

La première catégorie de ces créances, celles pour frais de justice, doit passer la première par la raison décisive qu'en donne Pothier dans le passage que nous avons cité plus haut : «... Ces frais ont profité à tous les créanciers, « qui n'avaient pas d'autre voie pour être payés de leur « dû... » Mais il importe de se rappeler à ce propos ce que nous avons dit en déterminant le sens de ces mots, « frais « de justice », dans l'article 2101 : ne sont privilégiés à ce titre que les frais qui ont été utiles aux créanciers auxquels ils sont opposés, et s'ils ont été inutiles à quelques-uns, ils ne passeront pas avant la créance de ceux-ci.[1] C'est ce que décide l'article 662 du Code de procédure que nous venons de citer relativement aux frais de distribution par contribution ; ces frais sont inutiles au bailleur, et dès lors le créancier qui les a faits ne peut être préféré à ce dernier.[2]

**1861**. — Les créances qui passent au second rang sont les créances pour frais de conservation de la chose ; et ici nous dirons, contrairement à l'idée exprimée par MM. Aubry et Rau,[3] que ce rang sera attribué à ces créances non seulement s'il s'agit de la conservation d'une chose particulière, mais aussi pour la conservation de tout l'actif mobilier du débiteur. Nous avons examiné plus haut cette question et la controverse qu'elle a fait naître,[4] et nous persistons à croire que les motifs de l'article 2102, 3°, ne permettent pas de distinguer entre la conservation d'un objet particulier et celle de tout l'actif mobilier du débiteur ; et, si on se préoccupe de la lettre du texte de l'article 2102, 3°, nous dirons que le créancier devra passer à ce rang sur tout le patrimoine mobilier, car il a conservé toutes les « choses » qui le composent.

Observons seulement que ce privilège, qui repose comme celui des frais de justice sur l'idée d'un service rendu aux

[1] *Suprà,* Tome I, n° 185.

[2] *Voir* une application de cette idée dans un arrêt d'Alger, 23 février 1893, Dalloz, 94, II, 542.

[3] III, § 289, p. 480.

[4] *Suprà*, Tome I, n° 374 I.

autres créanciers, ne sera placé au rang que nous indiquons qu'à l'encontre des créanciers auxquels profitent les frais faits pour la conservation de la chose. Ainsi le créancier pour frais de conservation faits depuis la vente primera le vendeur, car ces frais ont été utiles au vendeur dont ils ont conservé le gage. Mais si ce créancier se trouve en conflit avec un créancier nanti, bailleur ou créancier gagiste, il ne l'emportera sur ce dernier que si ces frais de conservation sont postérieurs à la constitution du gage, cas auquel ils ont servi au gagiste ; mais s'ils sont antérieurs, le créancier nanti sera préféré au créancier pour frais de conservation. Ces frais n'ont servi en rien au créancier nanti, qui n'a consenti à faire des avances qu'en vue de l'état actuel de la chose qui allait lui servir de gage, et il ne serait pas juste qu'il fût primé par une créance dont il ne connaissait pas l'existence et à l'occasion d'une dépense qui lui a été inutile.

C'est par application de cette idée que l'article 2102, 4°, fait passer avant le bailleur le créancier pour frais de semences, qui a fait mieux que conserver la chose, il l'a produite, et les frais de récolte ainsi que le prix de vente d'ustensiles aratoires, car sans le concours de ces créanciers la récolte n'eût pas été faite.[1]

**1862.** — Au troisième rang se place le créancier nanti de bonne foi, bailleur, gagiste ou voiturier, qui l'emportera même sur le vendeur non payé, et à plus forte raison sur les privilégiés généraux de l'article 2101 autres que le créancier pour frais de justice,[2] et sauf ce que nous allons dire pour les frais funéraires.

[1] *Compar.* Paris, 4 novembre 1886, Sirey, 87, II, 132.

[2] *Sic,* en ce qui concerne la préférence due au privilège du bailleur par rapport à celui des fournisseurs de subsistances, Cassation, 20 mars 1849, Sirey, 50, I, 106, et Dalloz, 49, I, 250 ; Douai, 21 janvier 1865, Sirey, 65, II, 237 ; Tribunal des Sables-d'Olonne, 7 décembre 1889, Sirey, 91, II, 101 ; Tribunal de Vitry-le-François, 31 juillet 1884, Sirey, 84, II, 221. — *Contrà,* Tribunal de Melle, 11 juin 1881, Sirey, 82, II, 141, et Dalloz, 82, III, 37. — Et, par rapport au privilège des gens de service, Cassation,

Au premier abord il semble qu'il en devrait être autrement dans le conflit entre le créancier nanti et le vendeur, et celui-ci, qui a retenu sur la chose un droit réel, devrait être préféré au créancier nanti, dont le droit réel n'a été constitué que postérieurement. Mais deux raisons conduisent à la solution que nous proposons : la première, c'est la faveur que la loi attache à la possession, et dont l'article 2279 fournit une preuve décisive ; la seconde, c'est que le Code civil a lui-même prévu et réglé en ce sens ce conflit, dans l'article 2102, 4°. Ce texte suppose en effet qu'à la distribution du prix d'un objet mobilier se présentent le vendeur non payé et le bailleur dans l'immeuble duquel l'objet a été placé ; et il décide que la priorité appartiendra au bailleur, à moins que celui-ci n'ait su, lors de l'introduction de l'objet chez lui, qu'il n'était pas payé, c'est-à-dire à la condition que sa possession ait été de bonne foi.[1]

**1863.** — Nous croyons toutefois qu'il y a lieu d'apporter, suivant les cas, une exception à ce classement, en ce qui concerne les frais funéraires, et de les faire parfois passer avant deux privilèges fondés sur le nantissement, celui du bailleur et celui de l'aubergiste : cette exception devra avoir lieu, à notre avis, au cas où le *de cujus* est mort dans la maison louée ou dans l'auberge. Dans cette hypothèse, ces frais ont été utiles au bailleur ou à l'aubergiste, *qui auraient dû les faire* si les créanciers pour ces frais n'en avaient pas fait crédit. C'est la meilleure des raisons pour faire passer un créancier privilégié avant un autre, le service rendu par le premier au second : c'est la base du classement des frais de justice, des frais de conservation, et elle doit servir à nous guider dans l'hypothèse spéciale que nous examinons.

19 janvier 1864, Sirey, 64, I, 60, et Dalloz, 64, I, 80 ; Douai, 21 janvier 1865, Sirey, 65, II, 237 ; Cassation, 18 juin 1889, Dalloz, 89, I, 399 ; Dijon, 10 (ou 19) mai 1893, Sirey, 93, II, 134, et Dalloz, 93, II, 479 ; Montpellier, 10 mai 1897, *France judiciaire*, 97, 278.

[1] Dijon, *Arrêt précité* du 10 (ou 19) mai 1893 ; Dijon, 8 janvier 1894, Dalloz, 95, II, 17.

Mais, hors ce cas, les créanciers pour frais funéraires sont des créanciers à privilège général comme les autres, et ils doivent venir au cinquième rang, après le vendeur, comme nous allons le dire.

**1864.** — Le quatrième rang appartient à la créance du vendeur, et, contrairement à l'opinion de MM. Aubry et Rau,[1] nous croyons que le vendeur conserve ce rang en présence des créanciers à privilège général autres que les créanciers pour frais de justice. La raison qui nous détermine est la cause du privilège du vendeur : il a retenu sur la chose dont il n'est pas payé un droit réel, et il a mis cette chose dans le patrimoine du débiteur ; il serait peu équitable qu'on lui préférât des créanciers à privilège général, qui n'ont sur cet objet particulier aucun droit spécial.

MM. Aubry et Rau invoquent, comme raison de la préférence qu'ils accordent aux créanciers à privilège général sur le vendeur, l'analogie de la disposition de l'article 2105, qui, en matière d'immeubles, fait passer tous les privilèges de l'article 2101 avant les privilèges spéciaux du vendeur, du copartageant et des architectes ou entrepreneurs. Nous repoussons cette analogie, par le motif présenté par les partisans de la prééminence des privilèges spéciaux sur les privilèges généraux : ceux-ci sont relativement peu importants par rapport à la créance du vendeur d'immeubles, alors surtout qu'ils ont déjà épuisé la masse mobilière, et on comprend à ce point de vue la disposition de l'article 2105 ; tandis que, en matière mobilière, s'ils passent tous avant le vendeur, il ne restera le plus souvent rien à celui-ci.

**1865.** — Enfin, au cinquième et dernier rang se placent les créanciers à privilège général, autres que les créanciers pour frais de justice toujours placés au premier rang, et les créanciers pour frais funéraires, ceux-ci devant avoir le troisième rang dans l'hypothèse spéciale que nous venons d'indiquer.[2] Nous avons donné les raisons qui nous por-

[1] III, § 289, p. 481.
[2] *Suprà*, Tome IV, n° 1863.

tent, dans l'état de notre législation, à attribuer seulement le dernier rang à ces créanciers.

**1866.** — Nous n'avons pas spécialement parlé, dans le classement que nous venons de proposer, du privilège établi par l'article 2102, n° 7, sur le cautionnement des fonctionnaires.[1] C'est que ce privilège est un privilège spécial comme les autres, se rattachant à la troisième classe, privilèges fondés sur le nantissement. Les fonds du cautionnement sont en effet sortis du patrimoine du fonctionnaire public et placés dans la possession d'un tiers convenu, l'Etat, pour y servir éventuellement de gage aux créanciers pour abus et prévarications. Aussi le privilège que la loi lui accorde l'emportera-t-il sur les privilèges généraux.

**1867.** — Le système que nous venons d'adopter, sur le classement des privilèges généraux dans leurs rapports avec les privilèges spéciaux, nous dispense de fournir d'explications sur le classement des privilèges spéciaux entre eux : puisque, d'après nous, le rang des privilèges sur les meubles se détermine par la cause du privilège, on suivra cette règle de classement pour tous les privilèges, qu'ils soient généraux ou spéciaux, ou simplement spéciaux. Ainsi, dans ce dernier cas, les créanciers privilégiés pour frais de conservation passeront les premiers, et il en sera de même pour les autres catégories que nous avons indiquées.

Quant aux privilèges généraux, nous n'avons pas à nous en occuper du tout, puisque la loi en fait elle-même le classement dans l'article 2101.

Ajoutons que s'il y a plusieurs créanciers appartenant à la même catégorie, ils viennent au même rang, sans qu'il y ait à établir entre eux de préférence. Il en sera ainsi, par exemple, des divers créanciers pour frais funéraires ou pour frais de justice.[2] Un arrêt, non motivé d'ailleurs, de la Cour

[1] *Suprà,* Tome I, n$^{os}$ 442-448.

[2] Cassation, 8 décembre 1825, Sirey, C. N., VIII, I, 232. — Troplong, *Des Privilèges et Hypothèques,* I, n$^{os}$ 87 et 89 *bis* ; Aubry et Rau, III, § 289, texte et note 8, p. 483, et 5$^{e}$ *édit.,* texte et note 8 *bis,* p. 805.

de Paris, a jugé le contraire et établi entre certains frais de justice le classement suivant : d'abord les frais de scellés, puis les frais de garde des scellés, et enfin les frais d'inventaire.[1] Cette classification tout à fait arbitraire, qui ne repose que sur la date des actes dans lesquels ces divers frais ont été faits par ces créanciers, est aussi contraire au texte qu'à l'esprit de l'article 2101 et doit être repoussée.

**1868.** — Jusqu'à présent, nous ne nous sommes occupé que du classement des privilèges sur les meubles établis par le Code civil ; mais nous avons vu qu'il y en a un certain nombre créés par des lois particulières, et nous devons indiquer dans quel ordre ils s'exercent. Ces privilèges, qui portent soit sur tout le patrimoine du débiteur, et par conséquent sur tous ses meubles et tous ses immeubles, ou seulement sur tous ses immeubles, sont les suivants : privilège de la régie des douanes, des contributions directes, des droits et amendes en matière de timbre, sur les biens des comptables, des frais de justice criminelle, de la régie des contributions indirectes, et des mois de nourrice.

D'après les règles établies par les lois spéciales qui les ont créés, ces privilèges devront être classés dans l'ordre suivant.

Immédiatement après les frais de justice, et avant les privilèges fondés sur la conservation de la chose se placera le privilège de la régie des contributions directes, du moins dans la théorie que nous avons adoptée sur le classement de ce privilège.[2] Au même rang figurera le privilège pour droits et amendes en matière de timbre, conformément à l'article 76 de la loi du 28 avril 1816,[3] ainsi que celui de la régie des contributions indirectes ;[4] observons toutefois que, pour ce dernier privilège, il sera primé par celui du bailleur pour six mois de loyer.

Le privilège des mois de nourrice est classé de la ma-

[1] Paris, 27 mars 1824, Sirey, C. N., VII, II, 338.
[2] *Suprà*, Tome II, nos 581-583.
[3] *Suprà*, Tome II, no 585.
[4] *Suprà*, Tome II, no 567.

nière suivante par l'article 14 de la loi du 14 décembre 1874, qui l'a créé :[1] il prendra rang parmi les privilèges généraux, après celui pour frais de la dernière maladie et avant le privilège pour salaires des gens de service.

Le privilège de la régie des douanes passera après les privilèges généraux de l'article 2101 et après le privilège du bailleur pour six mois de loyer.[2]

Enfin, quant aux privilèges sur les biens des comptables[3] et au privilège pour frais de justice criminelle,[4] ils sont primés à la fois par les privilèges généraux de l'article 2101 et par les privilèges spéciaux de l'article 2102. Quant aux frais de défense du condamné, nous avons signalé la controverse qui existe relativement au rang qui leur appartient : il est certain, par le texte même de la loi du 5 septembre 1807, que cette créance l'emporte sur le privilège pour frais de justice criminelle ; mais c'est une question controversée de savoir si elle est privilégiée d'une façon absolue, et si elle prime aussi les créanciers chirographaires, et nous avons admis l'affirmative.[5]

**1868** I. — Il n'est pas sans intérêt de rapprocher du classement des privilèges sur les meubles que nous venons de proposer, à défaut de classement législatif, celui fait par la loi elle-même dans un certain nombre de pays. On pourra consulter à ce point de vue le Code civil néerlandais, article 1195 ; le Code civil du Bas-Canada, article 1994 ; le Code civil italien, articles 1956 et 1959 ; le Code civil suédois, chapitre XVII, articles 1 à 14 ; le Code civil espagnol, articles 1921 à 1928 ; et le Code civil portugais, articles 1007 à 1011.

[1] *Suprà,* Tome II, n° 218.

[2] *Suprà,* Tome II, n° 561. — *Voir,* sur le conflit entre le privilège de la régie des douanes et celui des contributions indirectes, Tribunal de commerce de la Seine, 17 mai 1882, Sirey, 84, II, 72, et Paris, 26 mai 1884, Sirey, 84, II, 179.

[3] *Suprà,* Tome II, n° 592.

[4] *Suprà,* Tome II, n° 598.

[5] *Suprà,* Tome III, n° 599.

## SECTION II

*Du rang des privilèges sur les immeubles.*

**1869.** — La question du classement des privilèges sur les immeubles se présente dans trois hypothèses : le concours des privilèges généraux avec les privilèges spéciaux, le concours des privilèges spéciaux entre eux, et enfin le concours des privilèges, généraux ou spéciaux, avec les hypothèques.

Nous allons étudier successivement ces diverses hypothèses.

**1870.** — Le classement des privilèges généraux, lorsqu'ils se trouvent en concours avec les privilèges spéciaux, est fait par la loi elle-même, dans l'article 2105, dont voici les termes :

« Lorsqu'à défaut de mobilier les privilégiés énoncés en « l'article précédent se présentent pour être payés sur le « prix d'un immeuble en concurrence avec les créanciers « privilégiés sur l'immeuble, les paiements se font dans l'or- « dre qui suit :

« 1° Les frais de justice et autres énoncés en l'article 2101 ;

« 2° Les créances désignées en l'article 2103. »

Comme on le voit, l'article 2105 ne parle pas du rang des privilèges généraux entre eux, car ce rang a été déterminé par l'article 2101 et doit être observé, que ces privilèges s'exercent sur les meubles ou sur les immeubles.

S'occupant uniquement du concours des privilèges généraux avec les privilèges spéciaux, l'article 2105 donne la préférence aux premiers. Nous avons indiqué les motifs de ce classement, en examinant le parti que l'on veut tirer de l'article 2105 lorsqu'il s'agit de déterminer l'ordre des privilèges sur les meubles : les créances à privilège général de l'article 2101 sont en elles-mêmes modiques, et elles sont encore amoindries par la distribution du prix du mobilier : on peut donc sans grand inconvénient les faire passer avant les créances de l'article 2103, tandis que, si l'on donnait la priorité à celles-ci, le prix de l'immeuble pourrait se trouver absorbé par elles, sans que les créanciers à privilège général pussent rien toucher.

**1871.** — L'article 2105 impose aux créanciers à privilège général l'obligation de se faire payer d'abord sur le prix des meubles, et ce n'est qu'en cas d'insuffisance qu'ils peuvent se présenter à la distribution du prix des immeubles ; « *à défaut de mobilier* », dit ce texte.[1]

Quelle est exactement la portée de cette disposition ? Nous croyons que l'on peut comparer la situation qui est faite aux créanciers à privilège général vis-à-vis des immeubles à celle que les articles 2021 à 2023 font au créancier par rapport à la caution.[2] De même que l'obligation de la caution n'est que subsidiaire, de même la dette des immeubles, au respect des créanciers à privilège général, n'est qu'une dette subsidiaire ; ce sont les meubles qui doivent les payer d'abord, de même que c'est le débiteur principal qui, au cas de cautionnement, doit d'abord payer la dette.

**1872.** — De cette analogie découlent les conséquences suivantes.

En premier lieu, lorsque le prix des immeubles est mis en distribution, les créanciers à privilège général peuvent s'y présenter, sans avoir à rapporter la preuve soit qu'ils ont fait vendre le mobilier du débiteur et se sont présentés pour

[1] *Compar.* Bruxelles, 21 août 1810, Sirey, C. N., III, II, 338.
[2] *Voir* notre *Traité du Cautionnement,* n^os^ 114 et suiv.

toucher leur part du prix, soit qu'il n'existait pas de mobilier, preuve qui pourrait résulter notamment d'un procès-verbal de carence : ils n'y sont pas tenus, disons-nous, car la loi ne le leur impose pas, et, comme l'article 2023 le décide au cas de cautionnement, c'est à ceux à qui la discussion du mobilier doit profiter, dans l'espèce aux créanciers à privilège spécial, à requérir cette discussion en indiquant où est le mobilier et en quoi il consiste. L'avance des frais de discussion devra aussi être faite par les créanciers, comme elle l'est au cas de cautionnement et dans l'hypothèse de l'article 2170, lorsque le tiers détenteur qui n'est pas personnellement obligé à la dette demande la discussion des immeubles demeurés dans la possession du principal obligé.[1]

**1873.** — En second lieu, si la mise en distribution du prix des immeubles précède celle du mobilier, les créanciers à privilège général pourront s'y présenter et obtenir une collocation ; mais cette collocation ne sera qu'éventuelle, et des mesures devront être prises, consignation ou cautionnement, pour que ces créanciers rapportent à la masse immobilière ce qu'ils auront touché aux dépens du prix des meubles. Un délai pourra même leur être imparti pour procéder à la discussion du mobilier, s'il n'a pas été vendu et que les créanciers à privilège général en requièrent la discussion.[2]

**1874.** — En troisième lieu, si les créanciers à privilège général pouvaient se faire colloquer sur le prix du mobilier et ne l'ont pas fait, ils devront diminuer leur production à la masse immobilière du montant de ce qu'ils auraient touché sur la masse mobilière. Peu importe d'ailleurs la cause pour laquelle ils n'ont rien touché à cette dernière masse : que ce soit par fraude ou par simple négligence, ils doivent dans tous les cas tenir compte de ce qu'ils auraient pu recevoir,

[1] *Suprà,* Tome II, n° 458.
[2] *Suprà,* Tome II, n° 458.

puisqu'ils n'ont le droit de se présenter sur le prix des immeubles « qu'à défaut de mobilier ».[1]

Mais c'est aux créanciers à privilège spécial, qui prétendent que les créanciers à privilège général ont négligé de faire valoir leurs droits sur le mobilier du débiteur, à en rapporter la preuve. Comme le dit exactement un arrêt de Limoges, « on doit croire à la bonne foi et à la diligence du créancier « à privilège général, jusqu'à ce qu'il soit prouvé qu'il a agi « par fraude, collusion ou négligence grave. »[2]

**1875.** — Etudions maintenant le concours des créanciers à privilège spécial sur les immeubles.

Comme nous l'avons dit en étudiant l'article 2103,[3] il n'y a que trois privilèges spéciaux sur les immeubles, celui du vendeur, celui des copartageants, et celui des architectes ou entrepreneurs ; les subrogés à ces divers créanciers n'ont pas de droit spécial et ne sont que substitués aux droits des créanciers auxquels ils ont fourni des deniers, conformément aux règles générales de la subrogation.

Il suit de là que si le créancier à privilège spécial, vendeur, copartageant ou architecte, n'a reçu qu'une partie de ce qui lui est dû, il doit être payé pour le surplus par préférence au subrogé. C'est le principe général de la subrogation, écrit dans l'article 1252 : elle ne peut nuire au créancier, lorsque celui-ci n'a été payé qu'en partie, et il exercera ses droits par préférence à celui dont il n'a reçu qu'un paiement partiel. Renusson, qui posait ce principe, l'appliquait expressément au privilège du vendeur :

« ... Il est donc raisonnable de dire, et c'est une maxime « constante et bien établie, que tout créancier qui n'a été

[1] Grenier, *Des Hypothèques,* II, n° 371 ; Persil, *Régime hypothécaire,* I, article 2104, n° 3 ; Troplong, *Des Privilèges et Hypothèques,* I, n° 251 *bis* ; Aubry et Rau, III, § 262, texte et note 4, p. 165, et 5e *édit.,* p. 278-279 ; Pont, *Des Privilèges et Hypothèques*, I, nos 244-245.

[2] Limoges, 9 juin 1842, Sirey, 43, II, 10. — *Suprà,* Tome II, n° 457.

[3] *Suprà,* Tome II, nos 493-495.

« payé que d'une partie de sa dette, doit être payé du res-
« tant sur les biens de son débiteur préférablement au su-
« brogé qui aurait fourni les deniers du paiement, et qu'une
« personne qui a vendu et qui n'a reçu que partie du prix
« de la chose vendue doit être payée du restant, préféra-
« blement au subrogé qui aurait prêté les deniers des pre-
« miers paiements. »[1]

La même solution doit être suivie dans notre droit actuel.[2]

**1876.** — Si l'un des créanciers à privilège spécial sur les immeubles, un vendeur, par exemple, a subrogé plusieurs personnes dans le bénéfice de son privilège, on admet généralement qu'elles viendront par concurrence. Cette solution était déjà reçue dans notre ancien droit, et Renusson en donne très bien les motifs, en faisant ressortir la différence qui existe entre le cas où le créancier ne reçoit qu'un paiement partiel et celui où il subroge plusieurs personnes dans ses droits :

« La raison pour laquelle le créancier qui reçoit partie de
« son dû doit être payé préférablement, pour ce qui lui est
« dû de reste, à ceux qui ont prêté les deniers des pre-
« miers paiements qui lui ont été faits, est qu'un créancier
« qui reçoit partie de son dû, encore même qu'il ait con-
« senti la subrogation au profit de celui qui a fourni les
« deniers du paiement, ne subroge point contre lui-même ;
« il est censé et présumé avoir reçu à déduire sur et tant
« moins de son dû, il est censé ne s'être pas fait préjudice ;
« mais au contraire on présume qu'il veut se conserver ses
« droits jusqu'à ce qu'il soit entièrement payé.

« Mais, du moment qu'il est payé entièrement de son dû,
« cette cause cesse, ou plutôt cette raison n'a pas lieu à
« l'égard de ceux qui ont fourni leurs deniers pour le paie-
« ment du créancier : il n'y a point de présomption à leur

[1] *Traité de la Subrogation,* chap. XV, n° 9.

[2] Grenier, *Des Hypothèques,* II, n° 394 ; Troplong, *Des Privilèges et Hypothèques*, I, n° 233 ; Aubry et Rau, III, § 290, texte et note 4, p. 484, et 5e *édit.*, p. 807 ; Laurent, XXX, n° 65.

« égard, ils ont prêté séparément leurs deniers, et ils ont « simplement l'hypothèque par le moyen de la subroga- « tion. Comme ils ont tous également stipulé la subroga- « tion, qu'ils n'ont qu'un seul et même titre, c'est-à-dire le « titre du créancier auquel ils ont été subrogés, et qu'ils ont « tous également prêté leurs deniers au débiteur, pour le « libérer du même créancier, il est raisonnable de dire « qu'ils doivent venir tous par concurrence, et être collo- « qués par même hypothèque sur les biens du débiteur ; « leur titre est commun et indivisible. »[1]

Ces raisons, qui avaient fait triompher dans notre ancien droit le système de la concurrence entre les divers subrogés, ont aussi assuré son succès dans notre droit moderne, et l'on reconnaît généralement qu'il ne doit y avoir entre eux aucune préférence.

**1877**. — Il importe toutefois de distinguer avec soin les subrogés partiels au privilège, entre lesquels l'égalité règne, et les cessionnaires partiels de la créance privilégiée, entre lesquels *il peut* exister une préférence.

Comme nous l'avons dit en traitant de la cession de créances,[2] en principe, les divers cessionnaires partiels d'une créance auront les mêmes droits, quelle que soit la date de leur cession, et ils viendront par concurrence. C'est ce qui résulte de l'article 2112, aux termes duquel les cessionnaires des diverses créances privilégiées exercent les mêmes droits que les cédants.

Mais nous avons ajouté qu'il pouvait en être différemment convenu entre le cédant et l'un des cessionnaires, et si le cédant assure à celui-ci *la priorité sur lui-même*, ou lui *garantit la solvabilité du débiteur,* il lui donne en même temps la préférence sur les cessionnaires auxquels il cédera ensuite le surplus de la créance. Il nous suffit de rappeler

[1] *Traité de la Subrogation,* chap. XVI, n° 4. — *Sic* Pothier, *Introduct. à la Cout. d'Orléans,* Tit. XX, n° 87.

[2] *Traité de la Vente,* II, n° 853.

ici la solution que nous avons donnée, en nous référant aux motifs sur lesquels nous l'avons appuyée.[1]

**1878.** — S'il y a plusieurs ventes successives, dont le prix soit encore dû, l'article 2103, 1°, porte que « le pre-« mier vendeur est préféré au second, le deuxième au troi-« sième, et ainsi de suite ».

Cette disposition, dont nous avons indiqué le motif,[2] n'est écrite que pour le privilège du vendeur ; mais elle doit être étendue par analogie au cas de partages successifs,[3] ou encore au cas de vente suivie de partage, ou de partage suivi de vente. Dans toutes ces hypothèses en effet, l'immeuble n'est entré originairement dans le patrimoine du débiteur que grevé du privilège résultant de la convention qui l'y a fait entrer, vente ou partage. Ce privilège une fois fixé sur l'immeuble continue de le grever, et les privilèges qui naissent ensuite d'un nouvel acte juridique sur l'immeuble ainsi grevé ne peuvent l'atteindre que dans l'état où il est, en respectant le droit réel qui en diminue déjà la valeur.

**1879.** — Si le privilège du vendeur et celui du copartageant peuvent se trouver en conflit sur le même prix d'immeuble mis en distribution, il n'en est pas ainsi du privilège de l'architecte ou entrepreneur ; tandis que les deux premiers portent l'un et l'autre sur la valeur de l'immeuble avant les travaux, ce dernier privilège porte sur la plus-value qui lui est conférée par les travaux :

« Lorsque c'est sur un immeuble dont le vendeur n'a « pas été payé que le constructeur a fait ses travaux, dit « avec raison M. Martou, leurs privilèges portent, il est « vrai, sur le même immeuble, mais ils atteignent des frac-« tions distinctes de sa valeur totale, puisque le recours « du constructeur a pour objet la plus-value que ses tra-

[1] *Adde* aux autorités que nous avons citées au n° 853 du *Traité de la Vente,* Cassation, 31 octobre 1888, Dalloz, 90, I, 68, et *Pandectes françaises,* 90, I, 68.

[2] *Suprà,* Tome II, n° 479 I.

[3] *Suprà*, Tome II, n° 522.

« vaux ont procurée et que celui du vendeur s'exerce sur « la valeur que représentait l'immeuble avant l'ouverture « des travaux. »[1]

De ce principe résulte la conséquence suivante. Lorsque le prix de l'immeuble ainsi amélioré sera mis en distribution, il devra être fait une ventilation ; le montant de la valeur de l'immeuble fixé par la première expertise, l'expertise avant les travaux, formera une première masse, sur laquelle le vendeur ou le copartageant sera colloqué, et sur laquelle le constructeur n'aura aucun droit. Une seconde masse sera composée de la différence entre cette première estimation et le montant de l'adjudication, et, sur cette seconde masse, le constructeur sera colloqué le premier.[2] Cette solution résulte formellement du texte de l'article 2103, 4° :

« ... Le montant du privilège ne peut excéder les valeurs « constatées par le second procès-verbal, et il se réduit à « la plus-value existante *à l'époque de l'aliénation de l'im-* « *meuble* et résultant des travaux qui y ont été faits. »

C'est donc sur le constructeur, et sur le constructeur seul que pésera la dépréciation de l'immeuble ; déjà la plus-value estimée par le second procès-verbal peut être inférieure au montant des dépenses, et le prix de vente sera lui-même souvent inférieur à la réunion de la valeur avant les travaux et du montant de la plus-value ; il arrivera même qu'il ne dépasse pas le montant de la première estimation ! Mais cette conséquence, si dure qu'elle soit pour le constructeur, ne pouvait pas être évitée : le privilège du vendeur ou du copartageant grève toute la valeur de l'immeuble tel qu'il est lors de la vente ou du partage, et le propriétaire grevé ne peut, par des constructions inopportunes, diminuer l'étendue du droit de ses créanciers.[3]

[1] *Des Privilèges et Hypothèques,* II, n° 612.

[2] *Suprà,* Tome II, n° 533.

[3] Cassation, 22 juin 1837, Sirey, 37, I, 776. — Merlin, Répert., V° *Privilège,* sect. II, § 2, n° 5 ; Persil, *Régime hypothécaire,* I,

**1880**. — La dernière question que fait naître le classement des privilèges se présente lorsqu'ils se trouvent en concours avec des hypothèques ; et, comme nous l'avons vu, la loi la tranche dans l'article 2095 en faveur des privilèges : « Le privilège, dit ce texte, est un droit que la qualité « de la créance donne à un créancier d'être préféré aux « autres créanciers, *même hypothécaires.* »

Nous présenterons, à propos du principe formulé dans l'article 2095, trois observations qui en précisent et en limitent la portée.

**1881**. — En premier lieu, ce principe n'est exact et ne trouve son application que s'il s'agit du concours de privilèges et d'hypothèques nés du fait du même propriétaire : alors il est vrai de dire que les privilèges l'emportent sur les hypothèques.

Mais, s'il s'agit du concours sur le prix d'un immeuble d'hypothèques nées du chef d'un précédent propriétaire et de privilèges nés du fait du propriétaire actuel, les hypothèques l'emporteront sur les privilèges. La raison est la même que celle que nous venons de donner pour le classement des privilèges de vendeurs ou de copartageants successifs : « Celui qui est passible d'une hypothèque, dit exactement « M. Mourlon, ne peut point, par ses actes, faire naître un « droit qui, étant supérieur à l'hypothèque, l'anéantirait à « son profit. »[1] L'article 2095 doit donc être limité, comme nous l'avons dit,[2] aux rapports entre créanciers d'un même propriétaire.

**1882**. — En second lieu, la règle que le privilège prime l'hypothèque ne s'applique qu'au privilège régulier, com-

article 2103, n° 7 ; Duranton, XIX, n° 195 *quater* ; Aubry et Rau, III, § 290, p. 485 ; Pont, *Des Privilèges et Hypothèques*, I, n° 232 ; Martou, *Des Privilèges et Hypothèques*, II, n° 612. — *Voir toutefois* Rouen, 19 avril 1836, sous l'arrêt *précité* de Cassation du 22 juin 1837. — Troplong, *Des Privilèges et Hypothèques,* I, n° 80 *bis*.

[1] *Examen critique du Comment. de M. Troplong,* I, n° 29.

[2] *Suprà,* Tome I, n° 151.

plet, pour la naissance et la conservation duquel les formalités exigées par la loi ont été remplies. Si elles ne l'ont pas été, si le privilège n'a pas été inscrit dans le délai imparti par la loi ou que l'inscription ait été tardivement renouvelée, l'article 2113 décide que le privilège dégénère en hypothèque :[1] il ne vaudra alors qu'à la date de l'inscription, et pourra être primé par des hypothèques consenties par le même propriétaire et inscrites avant ce privilège.

**1883.** — Notre troisième observation est relative à l'application de l'article 2113 au privilège de l'architecte ou entrepreneur.

Un premier point est certain : si l'inscription de l'architecte est prise après le commencement des travaux, le privilège de celui-ci sera primé par l'hypothèque des créanciers inscrits postérieurement aux travaux et antérieurement à l'inscription de l'architecte. Ils ont dû en effet compter que l'immeuble tout entier formerait leur gage.[2]

La situation est plus délicate s'il s'agit de créanciers inscrits avant le commencement des travaux, et on a donné des raisons sérieuses pour soutenir que la tardiveté de l'inscription prise par l'architecte ne peut être invoquée par eux. Nous les avons examinées, mais notre conclusion a été qu'elles n'étaient pas décisives, et que ces créanciers pouvaient, aussi bien que ceux inscrits depuis le commencement des travaux, se prévaloir de la tardiveté de l'inscription, et invoquer contre l'architecte les dispositions de l'article 2113.[3]

[1] *Suprà,* Tome II, n° 1407.
[2] *Suprà,* Tome III, n° 1310, et les autorités qui y sont citées.
[3] *Suprà,* Tome II, n°s 1311-1312.

## SECTION III

### *Du rang des hypothèques.*

**1884.** — Lorsque les hypothèques concourent entre elles, ce n'est pas à la cause de la créance qu'il faut s'attacher, comme dans les privilèges, pour déterminer la priorité, mais à la date de la naissance du droit : cette règle admise en droit romain (au moins pour les hypothèques simples), et dans notre ancien droit, était formulée dans une maxime fréquemment invoquée dans l'ancienne jurisprudence française, *Qui prior tempore, potior jure.*

Cujas en donne très exactement le motif :

« *Prioris temporis hypotheca firmior est, posterioris infir-* « *mior, quia in id tantùm efficax est quo summa pignoris* « *excedit summum prioris sortis.* »[1]

Mais, tandis qu'en droit romain et dans notre ancien droit, tout au moins dans les pays de droit coutumier général et de droit écrit, c'était la date des actes constitutifs d'hypothèque qui déterminait la priorité du droit, notre droit nouveau, qui fonde le régime hypothécaire sur la publicité, s'attache non à la date de l'acte constitutif de l'hypothèque, mais à celle de l'inscription. L'article 2134 s'exprime ainsi à ce sujet :

« Entre les créanciers, l'hypothèque soit légale, soit judi- « ciaire, soit conventionnelle, n'a de rang que du jour de « l'inscription prise par le créancier sur les registres du

[1] Paratitl. in Cod., Tit. *Qui potior. in pignor.*

« conservateur, dans la forme et de la manière prescrites « par la loi, sauf les exceptions portées en l'article suivant. »

Ces exceptions sont relatives aux hypothèques légales des mineurs, des interdits et des femmes mariées, qui, comme nous l'avons vu, sont dispensées d'inscription pendant la tutelle ou le mariage : pour elles, mais pour elles seulement, le rang est fixé par les dates diverses que l'article 2135 indique.

**1885.** — La règle que nous venons d'exposer avec les articles 2134 et 2135, que les hypothèques prennent rang à la date de leur inscription, et, pour les hypothèques dispensées d'inscription, à celle que la loi leur assigne, s'applique dans tous les cas : elle s'étend non seulement aux biens que le débiteur possédait à cette date, mais aussi à ceux qu'il acquerra postérieurement à la naissance de l'hypothèque, lorsque cette hypothèque s'étend aux biens à venir : c'est ainsi que les hypothèques judiciaires et les hypothèques légales seront classées, même sur les biens nouvellement acquis par le débiteur, les premières à la date de l'inscription, et les secondes aux dates fixées par l'article 2135.

L'opinion contraire a été soutenue, et l'on a prétendu que, sur ces biens acquis depuis la naissance des hypothèques, celles-ci viendraient toutes au même rang. Le débiteur n'a pas pu faire, dit-on, que l'hypothèque grevât un immeuble qui n'est pas encore dans son patrimoine ; et, au moment où cet immeuble y entre, les diverses hypothèques existent et l'atteignent en même temps : elles doivent donc concourir, puisqu'elles ont pris naissance sur ces immeubles à la même époque.[1]

Cette opinion doit être repoussée, par les motifs suivants.

De la combinaison des articles 2121, 2123, 2148 et 2161 il résulte que les hypothèques judiciaires une fois inscrites frappent, sans nouvelle inscription, les immeubles que le débiteur acquerra postérieurement ; il en résulte encore que les hypothèques légales dispensées d'inscription grè-

[1] Persil, *Régime hypothécaire,* I, article 2121, n° 7 ; Duranton, XIX, n° 325.

vent de la même façon les biens à venir et les biens présents de leur débiteur. On doit appliquer, pour les immeubles nouveaux comme pour les immeubles anciens, la règle unique des articles 2134 et 2135 : les hypothèques sont classées d'après la date de leur inscription ou leur date légale, sans que l'on ait à s'occuper de l'époque d'acquisition du bien grevé.

On objecte vainement que l'hypothèque ne pouvant exister sur un bien dont le débiteur n'est pas encore propriétaire, toutes les hypothèques déjà existantes ont frappé le bien nouveau simultanément au moment de son acquisition. Nous répondrons que sans doute toutes ces hypothèques ont atteint le bien au même moment, mais elles l'ont atteint avec leur nature propre, et dans l'ordre que leur assignait soit leur inscription, soit leur date légale.

Il est inadmissible, dans le système de notre loi, que des hypothèques judiciaires, par exemple, inscrites à des dates différentes, viennent au même rang : un tel résultat serait contraire à la fois au vœu de la loi et à l'équité. La loi a voulu que le créancier vigilant passât le premier, et l'équité ne permet pas de mettre sur la même ligne le créancier qui a informé les tiers de la naissance de son droit et celui qui a négligé de le faire. De même pour les hypothèques légales, alors que le législateur leur a attribué avec soin des dates échelonnées suivant la nature des créances qu'elles garantissent, on ne comprendrait pas qu'elles fussent toutes ramenées à une date uniforme pour les biens nouvellement acquis.

Aussi reconnait-on généralement que les articles 2134 et 2135 ne reçoivent aucune exception relativement à ces biens.[1]

[1] Lyon, 18 février 1829, Sirey, C. N., IX, II, 212 ; Caen, 5 avril 1856, Sirey, 57, II, 63 ; Cassation, 5 novembre 1873, Sirey, 74, I, 81, et Dalloz, 74, I, 373. — Aubry et Rau, III, § 291, texte et notes 2 et 3, p. 485-486, et 5e *édit.*, p. 808-809 ; Pont, *Des Privilèges et Hypothèques*, II, n° 732 ; Colmet de Santerre, IX, n° 101 *bis* III ; Thézard, *Du Nantissement, Des Privilèges et Hypothèques*, n° 130 ; Baudry-Lacantinerie et de Loynes, *Du Nantissement, Des Privilèges et Hypothèques*, II, n° 1450.

**1886.** — L'hypothèque conventionnelle sur les biens à venir, exceptionnellement permise par l'article 2130 du Code civil, est régie par des principes différents quant à son classement sur les biens à venir, au moins dans le système que nous avons adopté sur les effets de cette hypothèque. Nous avons dit en effet, avec l'opinion la plus accréditée, qu'il ne suffit pas, pour que cette hypothèque produise ses effets, d'une inscription unique, prise au moment où elle est constituée, mais qu'il faut une inscription spéciale sur chacun des immeubles à venir du débiteur, au moment de leur acquisition.[1]

Dans ce système, il y a non pas exception à la règle de l'article 2134, mais application différente de celle que nous venons de faire pour les hypothèques judiciaires : celles-ci ne comportant qu'une inscription unique produisent leurs effets à la date de cette inscription même sur les immeubles nouvellement acquis ; celle-là, nécessitant autant d'inscriptions qu'il y a d'acquisitions nouvelles par le débiteur, ne datera, pour chaque immeuble nouveau, que de l'époque de l'inscription spéciale prise sur cet immeuble. C'est toujours l'application de l'article 2134, puisque cette hypothèque vaudra comme les autres à la date de son inscription ; il n'y a d'exceptionnel que la nécessité d'inscriptions multiples.

**1887.** — La règle d'après laquelle l'hypothèque date du jour où elle a été inscrite s'applique non seulement à l'hypothèque qui garantit une créance pure et simple, mais aussi à celle qui est donnée pour une créance conditionnelle. Du jour où la condition s'accomplit, elle rétroagit au jour du contrat, par application de l'article 1179 ; et, comme une inscription a été prise à ce jour pour révéler aux tiers la naissance éventuelle de l'hypothèque, on appliquera aux effets de cette hypothèque l'article 2134, et elle vaudra du jour de l'inscription.

Nous avons développé les motifs qui doivent, selon nous,

[1] *Suprà,* Tome III, n° 1180, et Tome II, n° 965.

faire triompher cette opinion, en nous occupant du contrat fréquent d'ouverture de crédit ;[1] cette solution doit être généralisée et s'appliquer à toute constitution d'hypothèque pour un droit conditionnel. Pourvu qu'une inscription ait été prise lors du contrat, c'est à la date de cette inscription que l'hypothèque produira ses effets, lorsque la condition aura été accomplie.[2]

**1888.** — Aux termes de l'article 2147, il n'y a pas de priorité à établir entre les hypothèques qui ont été inscrites le même jour : « Tous les créanciers inscrits le même jour « exercent en concurrence une hypothèque de la même « date, sans distinction entre l'inscription du matin et celle « du soir, quand cette différence serait marquée par le « conservateur. »

Cette disposition, contraire au principe d'après lequel les hypothèques se classent selon la date des inscriptions, principe qui devrait conduire à préférer l'hypothèque du matin à celle du soir, fut critiquée, lors de la discussion du Code, par Cambacérès, et défendue par Treilhard et Jollivet dans les termes suivants :

« Le consul Cambacérès objecte que celui qui a fait ins- « crire le matin a l'avantage de l'antériorité de date sur « celui qui n'a fait inscrire que le soir, et qu'il paraît juste « de le lui conserver.

« M. Treilhard répond que la section a craint la collusion « entre le conservateur des hypothèques et les créanciers. « En effet, lorsque plusieurs créanciers se présenteraient « le même jour, le conservateur deviendrait le maître de « donner l'antériorité à celui qu'il lui plairait, et l'inscrip- « tion faite le matin devait primer celle qui ne serait faite « que le soir.

« M. Jollivet dit que la règle établie par l'article a tou- « jours été en usage depuis la loi du 11 Brumaire. »[3]

[1] *Suprà,* Tome II, nos 1032-1033.

[2] Agen, 3 janvier 1844, Sirey, 45, II, 405. — Aubry et Rau, III, § 292, texte et note 5, p. 486.

[3] Fenet, XV, p. 379.

En 1849, lors de la discussion du projet de réforme hypothécaire, la thèse de Cambacérès fut reprise, et le projet de la commission du Gouvernement interdisait tout concours entre les inscriptions prises le même jour : la préférence devait appartenir à celle qui était faite la première, et dont la priorité se constatait par le numéro d'ordre donné par le conservateur ; toutefois, si les inscriptions avaient été requises en même temps et que la simultanéité des réquisitions fût constatée par le conservateur, les hypothèques venaient par concurrence. Mais cette innovation fut combattue par le Conseil d'Etat, et la commission de l'Assemblée en revint au système du Code, qui fut adopté par l'Assemblée elle-même, lorsque le projet vint en seconde délibération.

La règle de la concurrence de l'article 2147 a été maintenue aussi dans la loi belge du 16 décembre 1851, article 81, et nous croyons que c'est avec raison que cette exception à la rigueur du principe, *prior tempore, potior jure*, a été admise. Si l'on admettait que la préférence se règle par la priorité des écritures tenues par le conservateur, ou par l'instant mathématique où les actes ont été présentés, des erreurs, des fraudes seraient à prévoir, ainsi que des contestations fâcheuses inévitables, suivant la remarque très exacte de M. Martou.[1]

**1889.** — Le principe de l'article 2147 s'applique non seulement aux inscriptions d'hypothèques conventionnelles requises le même jour, mais aux inscriptions d'hypothèques légales, lorsque celles-ci doivent être inscrites, ou encore à l'inscription des privilèges dégénérés en hypothèque par application de l'article 2113.

M. Grenier a soutenu, il est vrai, que les créanciers à hypothèque légale sujette à inscription, et les créanciers dont le privilège n'a pas été inscrit en temps utile doivent l'emporter sur les créanciers hypothécaires inscrits le même jour.

[1] *Des Privilèges et Hypothèques*, III, n° 1033. — *Contrà*, Baudry-Lacantinerie et de Loynes, *Du Nantissement, Des Privilèges et Hypothèques*, II, n° 1445.

Voici les raisons qu'il donne à l'appui de cette distinction.

D'abord, en ce qui concerne les privilèges dégénérés en hypothèque, le texte de l'article 2147 n'est pas applicable, puisqu'il suppose l'exercice en concurrence « d'*hypothèques* « de la même date ». D'un autre côté ce privilège, même dégénéré, a toujours une cause qui le rend préférable aux simples hypothèques, du moment où il y a concours de date et où celles-ci n'ont pas une antériorité marquée.

Il en est ainsi des hypothèques légales : même lorsqu'elles sont sujettes à inscription, elles ont en elles, comme les privilèges, une cause de faveur, qui doit leur assurer une préférence sur les hypothèques ordinaires.[1]

Cette opinion est restée isolée, avec raison, selon nous. Au point de vue du texte de l'article 2147, s'il n'emploie que l'expression « hypothèque » sans ajouter celle de « privilège », il n'en est pas moins certain qu'il s'applique à ces deux institutions. Cela ressort de la place qu'il occupe, dans le chapitre IV, intitulé *Du mode de l'inscription des privilèges et hypothèques*, entre les articles 2146 et 2148, applicables certainement toutes les fois qu'il y a lieu à inscription, qu'il s'agisse des privilèges de l'article 2113 ou des hypothèques légales soumises à inscription, aussi bien que des hypothèques conventionnelles. Puis cette distinction est tout à fait arbitraire : le privilège qui n'a pas été régulièrement conservé n'est plus qu'une « hypothèque », d'après les termes mêmes de l'article 2113 ; et l'hypothèque légale soumise à inscription n'est qu'une hypothèque comme une autre, et elle ne diffère de l'hypothèque conventionnelle qu'en ceci : c'est le législateur qui la stipule, au profit d'incapables qui ne pourraient défendre leurs droits par une garantie conventionnelle. Mais, une fois créée, sa nature ne diffère pas de celle des autres hypothèques, et elle est soumise aux mêmes règles.[2]

[1] Grenier, *Des Hypothèques*, I, n° 88.

[2] Troplong, *Des Privilèges et Hypothèques*, II, n° 664 ; Aubry et Rau, III, § 291, texte et note 7, p. 486, et 5e *édit.*, p. 810 ; Pont,

**1890.** — L'article 2147 doit-il être appliqué non plus lorsqu'il s'agit du concours de deux inscriptions, mais du concours d'une inscription et d'une transcription requises le même jour ?

La question est délicate, parce que le texte de l'article 2147 ne s'applique qu'au conflit « entre créanciers *inscrits* » le même jour, sans prévoir la concurrence qui peut exister entre une transcription et une inscription du même jour. Le propriétaire d'un immeuble l'aliène, puis consent sur cet immeuble une hypothèque ; ou, à l'inverse, il l'hypothèque d'abord, puis l'aliène ; le créancier et l'acquéreur se présentent le même jour à la conservation des hypothèques pour rendre leur titre public ; lequel devra l'emporter ?

Cinq interprétations ont été proposées.

Dans un premier système, c'est l'inscription qui doit l'emporter sur la transcription, par le motif que le créancier aurait le jour tout entier où la transcription est faite pour prendre inscription.[1]

Nous croyons que cette opinion doit être repoussée par la raison qu'en donnent très bien MM. Aubry et Rau :[2] c'est que la loi du 23 mars 1855 ne dit pas que les créanciers ne pourront plus prendre inscription « passé le jour de la « transcription », mais elle dit au contraire, dans l'article 6, que les créanciers ne peuvent s'inscrire utilement « à partir « de la transcription », c'est-à-dire à partir *du moment* où elle est faite, et non à partir de l'expiration du jour où elle est faite.

**1891.** — Une seconde opinion admet l'application de l'article 2147, et la concurrence entre le créancier dont l'inscription a été prise et l'acquéreur dont le titre a été transcrit le même jour. L'article 2147 est applicable par analogie,

*Des Privilèges et Hypothèques,* II, nos 735-736 ; Martou, *Des Privilèges et Hypothèques,* III, no 1033.

[1] Tribunal de Bagnères-de-Bigorre, 24 février 1859, Sirey, 60, II, 427.

[2] II, § 174, texte et note 24, p. 63.

dit-on, puisqu'il s'agit de formalités qui s'accomplissent dans le même bureau et qui tendent au même but, faire connaître aux tiers l'existence soit de l'hypothèque, soit de l'aliénation. D'ailleurs ces deux droits, le droit de propriété et le droit d'hypothèque, portant sur le même immeuble, ne sont pas plus incompatibles que deux droits d'hypothèque, et ils peuvent s'exercer concurremment.[1]

Ce système doit aussi être écarté, croyons-nous. Si les formalités de l'inscription et de la transcription sont relatives au même immeuble et s'accomplissent dans le même bureau, elles n'en sont pas moins totalement différentes : dans le premier cas, il s'agit de la publicité des charges grevant un immeuble, dans le second de la publicité de la transmission de la propriété. Or l'article 2147 est un texte d'exception, qui substitue la concurrence à la règle générale sur la transmission de la propriété et des droits réels, *prior tempore, potior jure :* on doit donc l'interpréter restrictivement, et ne pas étendre à la transcription une exception qui n'est écrite que pour la concurrence des inscriptions.

De plus il nous paraît inexact de dire qu'il peut y avoir concurrence entre une transcription et une inscription : nous la comprenons entre deux inscriptions, les créanciers inscrits partageant le prix au lieu de venir par concurrence ; nous ne la concevons pas entre un acquéreur et un créancier. Là il faut que l'un des deux l'emporte sur l'autre.

**1892.** — La troisième interprétation laisse de côté l'article 2147 et établit, comme nous allons le proposer nous-même, un classement entre l'acquéreur et le créancier qui se sont présentés le même jour à la conservation des hypothèques : mais elle l'établit par la date de l'acte de constitution de l'hypothèque ou de transmission de la propriété. Du moment où il faut faire un classement, et où les moyens de publicité employés ne permettent pas de le faire, force est bien de recourir au seul procédé de classement qui

[1] Ducruet, *De la Transcription,* n° 14 *bis.*

reste, la comparaison entre les dates des actes constitutifs des droits en conflit.[1]

On a fait de ce système une réfutation que nous considérons comme péremptoire, en remarquant qu'il conduit à assurer parfois la priorité au plus négligent, si c'est celui dont le titre est le premier en date qui l'a présenté le dernier à la conservation des hypothèques, pour requérir l'inscription ou la transcription.

**1893.** — Le quatrième système admet aussi un classement, et il propose, pour le faire, de laisser au juge le pouvoir de se déterminer dans chaque affaire suivant les circonstances :

« Pour sortir de cette situation, il faut de toute nécessité « consulter les circonstances ; il faut voir s'il n'y a pas, « dans les faits, des indices suffisants d'antériorité de l'un « sur l'autre, indices parmi lesquels on fera entrer la série « des numéros d'ordre. C'est une de ces hypothèses où il « n'y a pas de règle à prescrire et où le juge doit se déci- « der d'après les faits et suivant sa conscience. »[2]

Ce système nous paraît inacceptable. Le pouvoir arbitraire qu'il laisse au juge est en complète contradiction avec le système de nos lois modernes sur la publicité des hypothèques et des transmissions de propriété : c'est par les inscriptions et les transcriptions, et non autrement, que doit se déterminer le rang des ayants-droit sur un immeuble.

**1894.** — Voici dès lors le système auquel nous nous arrêtons.

La concurrence est impossible entre l'acquéreur et le créancier inscrit, l'article 2147 est inapplicable dans son texte comme dans son esprit ; il faut donc faire entre eux un classement, et il doit y être procédé à l'aide d'un seul élément, qui ne laisse aucune prise à l'arbitraire, d'après l'ordre dans lequel la remise de l'acte d'aliénation et du bordereau d'inscription a été constatée sur le registre de dépôt tenu par le conservateur des hypothèques.

[1] Bressolles, *De la Transcription,* n° 85.
[2] Troplong, *De la Transcription*, n° 195.

L'article 2200 prescrit en effet au conservateur, comme nous l'avons vu,[1] la tenue d'un registre sur lequel il mentionne, jour par jour et par ordre numérique, la remise des actes qui doivent être transcrits ou des bordereaux qu'il y a lieu d'inscrire. La loi entoure la tenue de ce registre des mêmes garanties que celle des autres registres de la conservation, et elle veut que celui qui fait la réquisition ait, dans son récépissé, l'indication du numéro du registre sous lequel sa réquisition aura été inscrite. En fait, il y a beaucoup plus de sécurité à s'en rapporter à ce registre qu'à interroger les circonstances plus ou moins incertaines et plus ou moins contradictoires qui pourraient éclairer sur l'ordre dans lequel les réquisitions ont été faites ; et, en droit, on suit à ce moyen l'ordre des inscriptions ou transcriptions, puisqu'elles doivent être faites dans le rang que leur assigne le registre de dépôt.[2]

Toutefois nous estimons, avec un arrêt de la Cour de Bastia,[3] que la preuve qui résulte du registre de dépôt n'est pas irréfragable, et qu'elle pourra être détruite par la preuve contraire, qui sera à la charge du tiers intéressé à critiquer l'ordre numérique apparent de ce registre : les énonciations de ce registre n'ont aucun caractère d'authenticité, la loi ne dit nulle part qu'il fait preuve complète de l'ordre des réquisitions, et, s'il est sage d'y voir une présomption qui servira de règle pour le classement, il serait excessif de dire que cette présomption ne pourra être combattue par aucune preuve contraire, dans le cas d'erreur ou de fraude du conservateur ou de ses employés.

[1] *Suprà,* Tome III, n° 1053.

[2] Tribunal d'Arras, 5 juillet 1860, Sirey, 60, II, 481 ; Caen, 23 février 1866, Sirey, 67, II, 236 ; Tribunal de Die, 17 juin 1868, Sirey, 69, II, 153, et Dalloz, 69, III, 91 ; Tribunal de Forcalquier, 30 décembre 1880, Sirey, 81, II, 47. — Flandin, *De la Transcription,* II, n° 925 ; Aubry et Rau, II, § 174, texte et note 24, p. 62-63, et 5e *édit.,* p. 88-89.

[3] 12 décembre 1881, Sirey, 83, II, 9, et Dalloz, 82, II, 194. — *Sic* Nancy, 16 mai 1894, Sirey, 94, II, 191 ; *France judiciaire,* 94, 310.

# QUATRIÈME PARTIE

## DE L'EXTINCTION DES PRIVILÈGES ET HYPOTHÈQUES

**1894** I. — Nous étudierons, à propos de l'extinction des privilèges et hypothèques, les deux questions suivantes :

Chapitre I. — *Des modes d'extinction des privilèges et hypothèques en général.*

Chapitre II. — *De la purge.*

# CHAPITRE PREMIER

## DES MODES D'EXTINCTION DES PRIVILÈGES ET HYPOTHÈQUES EN GÉNÉRAL.

**1894** II. — Nous examinerons, relativement aux modes d'extinction des privilèges et hypothèques, deux points :

I. — *Des modes d'extinction communs aux privilèges sur les meubles et les immeubles et aux hypothèques ;*

II. — *Des modes d'extinction spéciaux aux privilèges sur les immeubles et aux hypothèques.*

## SECTION I

*Des modes d'extinction communs aux privilèges sur les meubles et sur les immeubles, et aux hypothèques.*

**1895.** — L'article 2180, qui énumère les modes d'extinction des privilèges et hypothèques, place en première ligne « l'extinction de l'obligation principale ».

C'est là une conséquence nécessaire du caractère de droit accessoire que nous avons reconnu à l'hypothèque :[1] créée pour garantir une obligation, pour en assurer l'exécution, l'hypothèque ne peut survivre à l'extinction de cette obligation qu'elle a pour but unique de garantir.

Mais il faut pour cela que l'obligation principale soit éteinte d'une manière complète et définitive. Si elle n'est éteinte que pour partie, comme l'hypothèque est indivisible, celle-ci continuera à subsister pour le tout, pour garantir la partie de l'obligation qui n'est pas encore exécutée.[2] Nous ajoutons que si l'obligation n'est éteinte que provisoirement, l'hypothèque subsiste pour le cas où l'obligation renaîtrait : le principe paraît hors de doute, une extinction *provisoire* de l'obligation principale ne pouvant amener la perte *définitive* de l'hypothèque qui la garantit ; mais nous verrons bientôt que les applications de ce principe ne sont pas sans difficulté.

[1] *Suprà,* Tome II, n° 642.

[2] Pont, *Des Privilèges et Hypothèques,* II, n° 1229.

**1896.** — C'est ainsi que l'hypothèque s'éteindra d'abord par le paiement de l'obligation principale, en prenant le mot de « paiement » dans son sens le plus large, celui de l'exécution de l'obligation soit par un versement de deniers, soit par une dation, soit par l'accomplissement d'un fait qui constitue l'objet de l'obligation :

« Tout ce qui anéantit la dette, dit Domat, dégage l'hy-
« pothèque... Tout ce qui peut tenir lieu de paiement fait
« que l'hypothèque ne subsiste plus. »[1]

Le paiement est le plus fréquent des modes d'extinction de l'obligation, celui que l'article 1234 place en tête de l'énumération qu'il fait de ces modes.

Observons que le paiement de l'obligation n'éteint l'hypothèque que si, comme nous venons de le dire, ce paiement est intégral, et nous trouvons une application intéressante de cette idée à propos de l'hypothèque légale du mineur ou de l'interdit. Lorsque le tuteur a rendu son compte, que ce compte est apuré et le solde débiteur payé par le tuteur, on pourrait croire que l'hypothèque légale s'éteint, la dette de l'ancien tuteur vis-à-vis du mineur étant soldée. Mais nous avons vu, en traitant de l'hypothèque légale des mineurs et des interdits, qu'il n'en est pas ainsi, et que l'hypothèque subsiste pour garantir les redressements qui pourront être apportés, pendant la période décennale de l'article 475, au compte rendu par le tuteur. C'est que le compte de tutelle, d'où naît la créance du mineur, n'est pas le compte qu'il a plu au tuteur de rendre, mais bien, comme nous l'avons dit, le compte *vrai,* tel qu'il résultera des redressements qui y auront été apportés à la demande du mineur devenu majeur. Il suit de là que le paiement du reliquat du compte *apparent* fait par l'ancien tuteur n'est pas le paiement intégral de sa dette, et l'hypothèque doit subsister pour la garantir jusqu'au paiement de la nouvelle créance résultant des redressements apportés au compte.[2]

[1] *Les Lois civiles,* Liv. I, tit. I, sect. 7, nos 3 et 4.

[2] *Suprà,* Tome II, n° 728, et les autorités qui y sont citées.

**1896** I. — Le paiement n'éteint l'hypothèque, disons-nous, qu'à la condition d'être définitif, et une conséquence importante de cette idée va apparaître si, au lieu d'un paiement de la dette, nous nous trouvons en présence d'une *dation en paiement*. Si *l'accipiens* est évincé de l'objet qu'il a reçu à ce titre, la dette n'est pas payée, et par suite l'hypothèque continuera de produire ses effets. Nos anciens auteurs développent très bien cette idée :

« Si la chose baillée en paiement, disait Loyseau, n'est « tellement transférée à l'acquéreur qu'elle ne lui puisse « estre ostée, la debte n'est point acquittée ny le débiteur « libéré. »[1]

De son côté Domat écrivait :

« Si le payement ou ce qui devait en tenir lieu n'avait « point d'effet, l'hypothèque revivrait avec la créance, « comme si le créancier avait pris en paiement une dette avec « garantie et qu'il ne pût en être payé, ou un fonds avec la « même garantie dont il fût évincé, car ces sortes de paye- « ments renferment la condition qu'ils subsisteront. »[2]

Les applications de cette idée, vraie aujourd'hui à notre avis, comme elle l'était dans notre ancien droit,[3] sont nombreuses. Remarquons seulement que s'il s'agit de privilèges ou d'hypothèques sujets à inscription, la renaissance du droit avec sa date ancienne ne se produira, comme nous le dirons à propos de la confusion, que si l'inscription primitive a été régulièrement conservée.

Une opinion cependant soutient qu'il n'en doit pas être ainsi, et que, à moins de réserves formelles de la part de celui qui a accepté la dation en paiement, l'éviction qu'il subit ne fait pas revivre l'hypothèque. L'argument unique qu'invoque cette théorie est la disposition de l'article 2038,

[1] *Du Déguerpissement,* Liv. VI, chap. IV, n° 15.

[2] *Les Lois civiles,* Liv. III, tit. I, sect. VII, n° 6.

[3] *Sic* Troplong, *Des Privilèges et Hypothèques*, IV, n°s 847 et suiv. ; Pont, *Des Privilèges et Hypothèques,* II, n° 1230 ; Martou, *Des Privilèges et Hypothèques,* IV, n° 1336.

aux termes duquel l'acceptation volontaire par le créancier d'un immeuble ou d'un effet quelconque en paiement de la dette principale décharge la caution, « *encore que le créan-* « *cier vienne à être évincé* ». Cette solution de l'article 2038 prouve, dit-on, que l'effet extinctif de la novation qui résulte de la dation en paiement est définitif, et indépendant des événements ultérieurs pouvant léser le créancier dont l'acceptation a été imprudente. Ce texte tranche la question par analogie pour l'hypothèque :

« Nous ferons au surplus remarquer, disent MM. Aubry « et Rau après avoir développé ce système, que les auteurs « qui se sont prononcés en sens contraire ont complète- « ment perdu de vue la disposition de l'article 2038, et « qu'aucun d'eux n'a cherché à réfuter l'argument décisif « qu'il fournit. »[1]

L'argument nous paraît cependant peu décisif, et la réfutation assez simple. L'article 2038, ainsi que nous l'avons dit en l'étudiant au Titre *Du Cautionnement*,[2] est un texte d'exception, qui déroge à la règle que l'éviction de la chose payée remet les choses au même état que si le paiement n'avait pas eu lieu, et le motif de cette exception ne permet pas de l'étendre à notre hypothèse. Voici en effet le but de l'article 2038 : lorsque le créancier, dont la créance est cautionnée et auquel une somme d'argent était due, accepte de recevoir un bien meuble ou immeuble au lieu d'argent, il ne peut plus conserver d'action contre la caution, car ce serait aggraver la situation de celle-ci. Aux termes de l'article 2032, 4°, elle peut demander sa décharge lorsque l'exigibilité du terme est arrivée, et, aux termes de l'article 2039, poursuivre le débiteur pour le forcer au paiement, et cela malgré le délai accordé par le créancier : au cas de dation en paiement cette poursuite est impossible, le débiteur répondrait victorieusement qu'il a payé, et la caution reste-

[1] III, § 292, texte et note 4, p. 487-488. — *Adde* Grenier, *Des Hypothèques*, II, n° 501.

[2] N°s 253-258.

rait obligée jusqu'au jour incertain de l'éviction. Voilà ce que l'article 2038 a voulu éviter.

Au cas de créance hypothécaire rien de pareil, et le créancier qui consent à recevoir une dation en paiement ne nuit à personne : il y a donc lieu de revenir, pour le cas d'éviction, au principe général formulé par Loyseau, « la debte « n'est pas acquittée », et par suite le créancier non payé a conservé ses droits à l'hypothèque accordée pour garantir le paiement de sa créance.

**1897.** — L'hypothèque s'éteint encore par la novation : c'est ainsi notamment que le privilège de copartageant s'éteint, au cas de liquidation de la société conjugale, lorsque l'époux survivant, qui s'est rendu adjudicataire d'un biende communauté et est grevé à ce titre du privilège de copartageant, se voit attribuer par la liquidation son prix d'adjudication pour le remplir de ses droits en usufruit. Il devient alors débiteur de ce prix non plus comme colicitant, mais comme usufruitier, et le privilège de copartageant disparaît par l'effet de la novation qui a modifié la qualité du débiteur.[1]

Nous avons vu une application de même ordre de ce principe, à propos de l'hypothèque légale de la femme : cette hypothèque s'éteint lorsque le mari, qui détenait en qualité de mari les reprises de la femme, les reçoit dans la liquidation comme usufruitier.[2]

Mais, tandis que l'extinction de l'hypothèque qui résulte du paiement de la dette garantie est nécessaire, et qu'il ne dépend pas de la volonté des parties de réserver l'effet d'une hypothèque que le paiement a fait disparaître, il en est autrement en matière de novation. Il résulte en effet des articles 1278 et 1280, que nous devons nous borner à citer, car leur examen appartient à la matière des obligations, deux principes : le premier, que le créancier peut réserver expressé-

[1] Tribunal de la Seine, 7 novembre 1891, *Pandectes françaises*, 92, II, 290 ; Cassation, 15 novembre 1886, Sirey, 90, I, 339.

[2] *Suprà*, Tome II, n° 860.

ment, au cas de novation, les privilèges et hypothèques de l'ancienne créance pour assurer le paiement de la nouvelle; le second, que si la novation s'opère entre le créancier et l'un des débiteurs solidaires, les privilèges et hypothèques de l'ancienne créance ne peuvent être réservés que sur les biens du débiteur qui contracte la nouvelle dette.

Ajoutons qu'il n'y a novation pouvant éteindre l'hypothèque que dans les termes précis de l'article 1271, au cas de novation par changement de dette, si une nouvelle dette est substituée à l'ancienne, « *laquelle est éteinte* », et au cas de novation par changement de débiteur, si un nouveau débiteur est substitué à l'ancien, « *lequel est déchargé* ». Il en résulte que le créancier hypothécaire, qui produit dans un ordre ouvert contre son débiteur et qui y obtient une collocation, n'en conserve pas moins le droit d'abandonner le bénéfice du bordereau qu'il a obtenu et de poursuivre hypothécairement le débiteur sur les autres biens affectés à sa garantie, ou de produire dans d'autres ordres ouverts sur les immeubles de ce débiteur :

« Il est loisible à chaque créancier, dit très bien M. Du-
« vergier, de renoncer soit à sa créance elle-même, soit à
« son rang hypothécaire, comme il en avait le droit avant
« que la procédure d'ordre ne fût commencée. Ne serait-il
« pas bizarre que, parce que son titre a été vérifié, parce que
« le rang qui lui appartient a été fixé, il fût privé de la fa-
« culté de renonciation absolue ou relative qu'il avait pré-
« cédemment ? Tous les actes qui se sont accomplis, tous
« les délais qui ont couru, toutes les forclusions qui sont
« survenues, toutes les décisions qui ont été rendues ne
« peuvent, relativement aux créanciers postérieurs, être
« considérés que comme ayant procuré au créancier une
« certitude de paiement : ils ne lui ont imposé aucune
« obligation, ils n'ont rien retranché des droits qu'il avait
« avant sa collocation. »[1]

[1] Duvergier, *Consult.*, Sirey, 1839, II, 81.

Il n'y a dans l'ensemble de ces faits qu'une simple indication pour le créancier d'un débiteur nouveau, celui sur lequel le bordereau lui a été délivré ; et cette indication, aux termes des articles 1275 et 1277 du Code civil, n'emporte pas novation.[1]

A plus forte raison en est-il ainsi lorsque le créancier a produit à un ordre, mais qu'il n'a pas été rempli de sa créance par suite de la première collocation : sa production dans le premier ordre ouvert n'était qu'une demande à fin de paiement, n'impliquant en rien l'abandon du surplus de ses droits hypothécaires s'il n'était pas payé, et on ne peut soutenir qu'il y a eu de sa part novation dans sa créance.[2]

**1897** I. — L'hypothèque s'éteint aussi par la remise volontaire de la dette, qui fait disparaître l'obligation garantie d'une manière aussi complète que le paiement.

Elle s'éteint également par la compensation ; mais ici nous devons signaler la disposition exceptionnelle de l'article 1299, qui, dans une hypothèse donnée, va faire survivre l'hypothèque ou le privilège à la créance éteinte par compensation. Voici le fait que ce texte prévoit : l'un des débiteurs, ayant une juste cause d'ignorer qu'il est devenu créancier de son propre créancier, paie la dette qui était de droit éteinte par compensation : d'après la rigueur des principes, la créance qui résulte pour ce *solvens* du paiement indû qu'il a fait devrait être dépourvue de toute garantie. La compensation a éteint de plein droit les deux dettes, et la dette de *l'accipiens* est une dette nouvelle, résultant du paiement de l'indû, qui n'est garantie par aucun privilège ni aucune hypothèque.

[1] Cassation, 28 mai 1808, Sirey, C. N., II, I, 356 (Arrêt rendu sous l'empire de la loi du 11 Brumaire an VII); Cassation, 25 février 1839, Sirey, 39, I, 296 ; Cassation, 18 décembre 1854, Sirey, 55, I, 247, et Dalloz, 55, I, 34 ; Bourges, 11 juin 1855, Sirey, 55, II, 636. — Aubry et Rau, III, § 292, texte et notes 7 et 8, p. 488-489, et 5e *édit.*, p. 813. — *Contrà*, Paris, 25 avril 1838, Sirey, 39, II, 81.

[2] *Arrêt précité* de Paris, 25 avril 1838. — Aubry et Rau, *Op. et Loc. citat.*

Mais le législateur vient en aide à ce créancier digne d'intérêt, qui n'a perdu le droit à sa garantie que par le résultat d'une ignorance fondée sur de justes raisons, et il décide, dans l'article 1299, qu'il peut, en exerçant la créance dont il n'a point opposé la compensation, se prévaloir au préjudice des tiers des privilèges ou hypothèques qui y étaient attachés.

Sans entrer dans l'examen de ce texte qui, comme les articles 1278 et 1280, appartient à la matière des obligations, nous en indiquerons le motif d'après Pothier, auquel les rédacteurs du Code ont emprunté cette disposition :

« La raison est, dit-il, que la compensation étant une « fiction de la loi, qui feint que les parties se sont respec- « tivement payées aussitôt qu'elles sont devenues créan- « cières et débitrices tout à la fois l'une de l'autre ; cette « fiction, qui a été établie en faveur des parties entre les- « quelles la compensation se fait, ne doit avoir lieu qu'au- « tant qu'elle ne leur serait pas préjudiciable et qu'elle ne « les induirait pas en erreur ; un bienfait de la loi ne de- « vant jamais être préjudiciable à ceux auxquels la loi l'ac- « corde : *beneficium legis non debet esse captiosum.* »[1]

**1898.** — La confusion, c'est-à-dire la réunion sur la même tête des qualités de créancier et de débiteur, qui éteint l'obligation principale, aux termes de l'article 1234, éteint en même temps l'hypothèque, comme conséquence du caractère accessoire de ce droit.

Mais il importe d'appeler l'attention sur le caractère particulier de ce mode d'extinction, caractère qui va avoir une influence directe sur l'hypothèque éteinte par confusion : à proprement parler, la confusion n'éteint pas l'obligation, comme le fait le paiement ou la novation, elle met obstacle à l'action en paiement, puisque le créancier devrait la diriger contre lui-même. C'est ce que nos anciens auteurs ont exprimé dans un adage souvent répété, *confusio magis*

[1] *Traité des Obligations*, n° 630.

*eximit personam ab obligatione quam extinguit obligationem.*

L'action du créancier n'étant que paralysée par l'effet de la confusion, si la cause qui avait produit cette confusion disparaît, le créancier pourra exercer son droit d'hypothèque ancien, pourvu qu'il ait maintenu l'hypothèque qui le révélait aux tiers. C'est ainsi, par exemple, que si un débiteur a donné une garantie hypothécaire pour sûreté de sa dette, et que son créancier l'institue légataire universel, l'hypothèque s'éteint par confusion ; mais si le testament est ensuite annulé, l'hypothèque produit de nouveau ses effets au profit du représentant du *de cujus*, héritier ou autre légataire.[1] C'est ainsi encore que si un créancier se rend acquéreur de l'immeuble sur lequel il a obtenu une hypothèque, celle-ci s'éteint par confusion,[2] mais elle renaîtra si l'acquéreur est évincé.[3]

Mais cette renaissance de l'hypothèque vis-à-vis des tiers et à sa date primitive ne peut se produire que si l'inscription prise pour la conserver a été régulièrement maintenue : sinon, l'hypothèque que le créancier serait en droit de faire valoir ne produirait ses effets qu'à la date de l'inscription nouvelle.

**1899**. — L'article 1234 pose en principe que les obligations s'éteignent par la perte de la chose. Ce principe, développé dans les articles 1302 et 1303, ne s'applique pas seulement aux obligations, pour lesquelles sont écrits les articles du Code que nous venons de citer, mais il s'étend aux droits réels : l'article 617 en fait application à l'usufruit, l'article 703 aux servitudes réelles, et il faut l'étendre au privilège et à l'hypothèque, car il ne peut pas y avoir de droit réel, pas plus qu'il n'y a d'obligation, sans un objet auquel ce droit s'applique.[4]

[1] Demolombe, *Cours de Code civil,* XXVIII, n° 741.

[2] Grenoble, 25 juin 1892, Dalloz, 93, II, 425.

[3] Aubry et Rau, III, § 292, texte et note 6, p. 488, et *5e édit.*, p. 812-813 ; Martou, *Des Privilèges et Hypothèques*, IV, n° 1334.

[4] Cassation, 25 avril 1888, Sirey, 88, I, 419. — Aubry et Rau, III, § 292, p. 490 ; Pont, *Des Privilèges et Hypothèques,* II, n° 1224.

Non seulement la perte de la chose hypothéquée éteint l'hypothèque, mais il faut entendre ces mots, « perte de la « chose », dans le sens qu'on leur donne au Titre *Des Obligations*. En premier lieu, ce n'est pas seulement la perte totale qui éteint l'obligation, mais aussi la perte de ce qui constitue la substance de la chose, en restât-il des accessoires. Brunus, dans son Traité *De Interitu*, donne à ce propos une bonne formule que Pothier cite avec raison :

« *Destructâ formâ substantiali, res interiisse videtur.* »[1]

En second lieu, quand même la chose existerait encore matériellement, si sa nature est modifiée de telle façon qu'elle ne soit plus susceptible d'être grevée du droit, privilège ou hypothèque, constitué sur elle, ce droit s'éteindra : il y a « perte de la chose », dans le sens juridique de ces mots.

Il en sera ainsi, par exemple, si la chose grevée est mise hors du commerce, ou, s'il s'agit d'un immeuble par destination, si le créancier hypothécaire l'a saisi ou laissé saisir et vendre mobilièrement, et que les créanciers chirographaires aient fait des oppositions sur le prix.[2] On a, il est vrai, soutenu dans ce dernier cas que le créancier hypothécaire ne perdait que son droit de suite sur les immeubles par destination vendus comme meubles, et qu'il conservait son droit de préférence sur le prix ; mais nous avons combattu cette théorie, et essayé de démontrer que le créancier perdait tout droit hypothécaire, aussi bien le droit de préférence que le droit de suite.[3]

**1900.** — Au cas de perte totale de la chose, le droit du créancier hypothécaire est absolument éteint, et il ne se reporte pas, par une sorte de subrogation réelle, sur l'objet nouveau qui viendrait remplacer l'objet disparu.

C'est ainsi que la Cour de Paris a jugé avec raison que, lorsqu'une construction est hypothéquée indépendamment du sol qu'elle recouvre, l'hypothèque s'éteint par la perte

[1] *Cité* par Pothier, *Traité des Obligations*, n° 669.
[2] Douai, 16 décembre 1886, Dalloz, 88, II, 43.
[3] *Suprà*, Tome III, n° 1592.

de cette construction et ne se reporte pas sur la construction nouvelle que le débiteur hypothécaire fait élever à la place de l'ancienne.[1]

Mais nous avons vu que la loi du 13 février 1889, sur l'attribution des indemnités dues par suite d'assurance, avait apporté une exception notable à ce principe : elle décide en effet que le droit des créanciers privilégiés ou hypothécaires se reporte, au cas de perte de la chose formant leur gage, sur les indemnités dues par suite d'assurances contre l'incendie et contre les autres risques, ou par le locataire ou le voisin d'un immeuble incendié. Nous avons, en examinant la portée de cette loi, constaté que si la subrogation qu'elle crée déroge aux principes stricts de l'hypothèque, elle est éminemment équitable ; et nous avons même exprimé le regret que les législateurs de 1889 n'aient pas donné une portée plus large à leur innovation, et n'aient pas étendu cette subrogation à toutes les indemnités dues au propriétaire à raison du bien hypothéqué.[2]

**1901**. — L'hypothèque s'éteint ou plutôt est résolue ou annulée par la résolution ou l'annulation du droit du constituant : c'est ce qui résulte à la fois des principes généraux du droit, et, pour le cas spécial de résolution, de la disposition de l'article 2125.[3] Nous n'insisterons pas sur cette cause d'annulation, dont le Code civil lui-même, dans plusieurs textes, et la jurisprudence, dans de nombreux arrêts, fournissent des exemples. Nous indiquerons seulement, en les empruntant aux arrêts les plus récents, les hypothèses suivantes : annulation de l'hypothèque consentie par l'acquéreur dont le titre est déclaré nul par application de l'article 1167 ;[4] par le donataire dont le titre est révoqué pour

[1] Paris, 9 décembre 1890, Dalloz, 91, II, 368, et *Pandectes françaises*, 91, II, 162.

[2] *Suprà*, Tome I, n° 161.

[3] Aubry et Rau, III, § 292, texte et note 16, p. 488, et *5e édit.*, p. 815-816. — *Compar.* Baudry-Lacantinerie et de Loynes, *Du Nantissement, Des Privilèges et Hypothèques*, III, n° 2265.

[4] Haute Cour des Pays-Bas, 28 mars 1884, Sirey, 85, IV, 9.

inexécution des conditions ;[1] par un membre d'une société civile sur des immeubles qui n'étaient pas la copropriété indivise des associés, mais la propriété exclusive de la société ;[2] par le cohéritier, pendant la période d'indivision, alors que l'immeuble par lui hypothéqué ne tombe pas dans son lot.[3]

**1902.** — Puisque l'hypothèque s'éteint par les modes d'extinction qui mettent fin à l'obligation principale, elle s'éteint par la prescription de l'action personnelle du créancier ; l'article 1234 range en effet avec raison la prescription parmi les modes d'extinction des obligations.

Il ne s'agit pas ici de la prescription spéciale qui atteint l'hypothèque, que l'article 2180, 4°, énumère parmi les causes d'extinction de l'hypothèque et que nous allons bientôt étudier :[4] nous supposons que le droit hypothécaire est maintenu, que l'hypothèque n'est éteinte par aucun des modes d'extinction qui lui sont propres. Mais l'obligation que l'hypothèque garantit est éteinte par prescription : l'hypothèque, droit accessoire, en suit le sort, comme pour les autres modes d'extinction de la dette.[5]

Ce mode d'extinction peut être invoqué d'abord par le débiteur personnel lui-même, lorsque c'est lui qui a donné la garantie hypothécaire pour assurer le paiement de sa

[1] Douai, 12 janvier 1891, Dalloz, 91, II, 221.

[2] Cassation, 23 février 1891, Dalloz, 91, I, 337.

[3] Rennes, 14 mars 1892, Sirey, 93, II, 60.

[4] *Infrà,* Tome IV, nos 1914 et suiv.

[5] Riom, 11 Messidor an XI, Sirey, C. N., I, II, 146 ; Riom, 2 avril 1816, Sirey, C. N., V, II, 123 ; Cassation, 25 avril 1826, Sirey, C. N., VIII, I, 327 ; Riom, 6 juillet 1830, Sirey, 33, II, 647 ; Cassation, 8 novembre 1838, Sirey, 39, I, 428 ; Toulouse, 18 décembre 1874, Sirey, 75, II, 109. — Troplong, *Des Privilèges et Hypothèques,* IV, n° 878 *bis* ; Aubry et Rau, III, § 292, texte et note 11, p. 489, et 5e *édit.*, p. 814 ; Pont, *Des Privilèges et Hypothèques,* II, n° 1228; Martou, *Des Privilèges et Hypothèques,* IV, n° 1339 ; Colmet de Santerre, IX, n° 164 *bis* I ; Baudry-Lacantinerie et de Loynes, *Du Nantissement, Des Privilèges et Hypothèques,* III, n° 2255.

dette. Nous verrons même, avec l'article 2180, 4°,[1] que le Code civil a amélioré sur ce point sa situation. En droit romain et dans notre ancien droit, tandis que les actions personnelles se prescrivaient par trente ans, l'action hypothécaire ne se prescrivait que par quarante ans contre le débiteur et ses héritiers : l'article 2180 rétablit avec raison le parallélisme entre l'action personnelle et l'action hypothécaire, et décide que la prescription est acquise au débiteur, quant aux biens qui sont dans ses mains, « par le « temps fixé pour la prescription des actions qui donnent « l'hypothèque ou le privilège ».

Si le débiteur personnel n'invoque pas cette prescription, elle peut l'être par ses créanciers ou par les acquéreurs de ses biens, conformément au principe de l'article 2225 ;[2] mais s'il s'agit d'une courte prescription, le créancier de l'obligation prescrite peut déférer le serment au débiteur ou à ses représentants, par application de l'article 2275 du Code civil.

Ajoutons que toutes les exceptions que le créancier pourrait invoquer contre la prescription de l'action personnelle, si ce moyen était proposé par le débiteur lui-même, pourront être opposées par ce créancier hypothécaire aux créanciers ou aux tiers acquéreurs qui l'invoquent ; il en sera ainsi, notamment, de l'interruption de prescription.[3]

Le tiers qui a fourni une hypothèque pour la dette d'autrui pourra, comme les autres ayants-cause du débiteur et à plus forte raison, se prévaloir de la prescription de l'action personnelle ; et, pour lui comme pour le tiers acquéreur du bien hypothéqué, l'interruption de la prescription de l'action hypothécaire ne l'empêchera pas d'invoquer la prescription de l'action personnelle. Peu importe en effet

[1] *Infrà,* Tome IV, nos 1914 et suiv.

[2] Aubry et Rau, III, § 292, p. 489.

[3] Agen, 7 septembre 1857, Sirey, 58, II, 20. — Pont, *Des Privilèges et Hypothèques,* II, n° 1253.

que le droit accessoire ait été maintenu, si le droit principal n'existe plus.[1]

**1903.** — Les hypothèques s'éteignent, aux termes de l'article 2180, 2°, « par la renonciation du créancier ». Ce n'est là qu'une application du droit commun, chacun pouvant renoncer aux droits qui lui appartiennent.

Mais cette renonciation n'est valable que si elle est faite par un créancier capable : « ... Le créancier, disait Pothier, « ne peut faire cette remise s'il n'est *usant de ses droits...* »[2]

Quant au degré de capacité qui lui est nécessaire pour faire cette renonciation, nous nous référerons aux explications que nous avons données à propos du consentement à la radiation de l'inscription hypothécaire : que le créancier consente à renoncer à son hypothèque ou qu'il consente à donner main-levée de son inscription, le résultat immédiat est le même, il perd les avantages de son rang hypothécaire. Il faudra donc, comme pour le consentement à radiation, exiger chez le créancier une capacité différente, suivant qu'il recevra ou non son paiement au moment où il renonce à son hypothèque : dans le premier cas, il lui suffit d'avoir la capacité nécessaire pour recevoir le paiement et donner quittance, puisque la renonciation à l'hypothèque n'est que la conséquence du paiement ; tandis que, dans le second cas, il lui faut une capacité suffisante pour renoncer à un droit réel immobilier.[3]

**1904.** — Cette renonciation du créancier à son hypothèque n'est, en règle générale, soumise à aucune forme, et le créancier peut la faire aussi bien par acte sous seing privé que par acte authentique : l'article 2180, en déclarant que le créancier peut renoncer à son hypothèque, n'exige point un acte authentique pour cette renonciation, comme la loi le fait pour la constitution de l'hypothèque conven-

[1] Aubry et Rau, III, § 292, texte et note 13, p. 490, et *5e édit.*, p. 814-815 ; Pont, *Des Privilèges et Hypothèques*, II, n° 1253.

[2] *Introduct. à la Cout. d'Orléans*, Tit. XX, n° 61.

[3] *Suprà*, Tome III, nos 1419-1425.

tionnelle ou pour la radiation de l'inscription ; et comme le principe de notre droit moderne est que l'acte sous seing privé a entre les parties la même force que l'acte authentique, la renonciation du créancier en la forme d'un acte sous seing privé sera parfaitement valable.[1]

Il peut même, comme nous allons le dire tout à l'heure, renoncer sans acte, la renonciation tacite du créancier l'obligeant aussi bien qu'une renonciation expresse à son droit.

Mais, par exception, lorsqu'il s'agit de la renonciation de la femme à son hypothèque légale, nous avons vu que, par des motifs spéciaux que nous avons indiqués, l'article 9 de la loi du 23 mars 1855 complété par la loi du 13 février 1889 exige que cette renonciation ait lieu par acte authentique.

**1905.** — La renonciation du créancier à son hypothèque doit-elle être acceptée pour être irrévocable ? Cette question, que nous avons rencontrée et dont nous avons réservé l'examen en étudiant les renonciations par la femme à son hypothèque,[2] doit, à notre avis, être résolue par une distinction.

S'agit-il d'une renonciation proprement dite, d'une renonciation abdicative, par laquelle le créancier abandonne son droit purement et simplement, sans rechercher à qui cet abandon profitera, nous croyons qu'elle est valable indépendamment de toute acceptation, et qu'à partir du moment où elle est ainsi faite le créancier ne peut plus la révoquer. Un arrêt de la Cour d'Orléans en donne bien les motifs :

« ... Dès l'instant où elle était régulièrement consen-
« tie, elle était devenue envers les tiers irrévocable et ne
« pouvait plus être critiquée que pour une des causes qui
« vicient le consentement ; qu'en effet les actes unilatéraux
« ne doivent pas être confondus, au point de vue de la ré-

[1] Paris, 13 avril 1854, Sirey, 54, II, 336. — Aubry et Rau, III, § 292, texte et note 18, p. 490, et 5e *édit.*, p. 816 ; Pont, *Des Privilèges et Hypothèques*, II, n° 1235.

[2] *Suprà*, Tome IV, n° 1808.

« vocation, avec les conventions qui, se formant par le « consentement de deux ou de plusieurs parties, ne peu- « vent être rétractées que par une acceptation ou un con- « sentement de leur part ; que les actes unilatéraux de re- « nonciation, qui n'emportent pas transmission d'un droit, « ne nécessitent pas l'acceptation des tiers qui en bénéfi- « cient ; que la main-levée d'une inscription, avec désiste- « ment de tout droit d'hypothèque, est un acte unilatéral « emportant renonciation à un droit réel, qui n'exige que la « manifestation de la volonté de celui dont elle émane ; « qu'elle ne constitue pas une stipulation pour autrui, et « que l'article 1121 du Code civil ne lui est pas applicable ; « que, dès l'instant où cette renonciation est faite, elle de- « vient irrévocable, et profite immédiatement aux créan- « ciers hypothécaires et chirographaires du débiteur, indé- « pendamment de toute acceptation de leur part. »[1]

Cette doctrine, qui repose sur la distinction fondamentale entre la convention, qui exige le concours de plusieurs volontés, et la renonciation extinctive, qui ne suppose que la volonté du renonçant, est généralement acceptée.[2]

**1906.** — S'agit-il au contraire d'une renonciation transmissive, par laquelle le créancier abandonne son droit à l'hypothèque, non plus d'une manière générale, comme dans l'hypothèse précédente, mais en faveur de telle personne déterminée, acquéreur ou créancier, la renonciation ne sera irrévocable qu'à partir du moment où elle sera acceptée : jusque là, elle ne constitue qu'une offre que le créancier qui l'a faite est toujours maître de retirer.

[1] Orléans, 8 août 1889, sous Cassation, 21 octobre 1891, Sirey, 95, I, 447.

[2] Cassation, 4 janvier 1831, Sirey, 31, I, 126 ; Cassation, 19 novembre 1855, Sirey, 56, I, 145, et Dalloz, 56, I, 175 ; Nîmes, 5 août 1862, Sirey, 62, II, 402, et Dalloz, 62, I, 344 ; Orléans, 29 novembre 1889, Sirey, 91, II, 35, et Dalloz, 90, II, 153. — Aubry et Rau, III, § 292, texte et note 19, p. 490-491, et 5e *édit.*, p. 816 ; Pont, *Des Privilèges et Hypothèques*, II, n° 1232. — *Compar.* Baudry-Lacantinerie et de Loynes, *Du Nantissement, Des Privilèges et Hypothèques*, III, n° 2259.

La raison en est qu'une renonciation de ce genre n'a vraiment, au point de vue juridique, que le nom de renonciation : en réalité, elle est une cession à titre gratuit ou onéreux de l'hypothèque au profit de l'acquéreur ou d'un créancier hypothécaire ultérieur, et, comme toute cession, elle constitue une convention qui ne devient irrévocable que par le concours des volontés du cédant et du cessionnaire.[1]

**1907.** — La renonciation par le créancier à son hypothèque peut être expresse ou tacite : du moment où la loi ne soumet cet acte à aucune forme particulière, il suffit, comme pour les actes juridiques en général, que la volonté de celui dont il émane soit certaine, et elle peut l'être sans acte écrit d'une façon aussi claire que si elle était formellement exprimée. Cette doctrine, qui était celle de notre ancien droit,[2] est unanimement acceptée aujourd'hui ;[3] elle a d'ailleurs reçu une consécration législative dans la loi du 13 février 1889 qui, en soumettant à des règles particulières la renonciation tacite de la femme à son hypothèque légale, implique le principe de la validité des renonciations tacites à l'hypothèque.

L'article 508 du Code de commerce nous fournit aussi un exemple législatif de renonciation tacite à l'hypothèque légale, lorsqu'il décide que le vote par les créanciers privilégiés ou hypothécaires au concordat emporte de plein droit renonciation à leur privilège ou à leur hypothèque.

**1908.** — Nous avons vu, en étudiant les contrats dont l'hypothèque légale de la femme est susceptible, les deux exemples de renonciation tacite à l'hypothèque que l'on rencontre le plus fréquemment dans la pratique.

En premier lieu, lorsqu'un créancier concourt à l'aliéna-

[1] Pau, 17 juin 1889, Dalloz, 90, II, 21.

[2] Pothier, *Traité de l'Hypothèque,* n^os 192 et suiv.

[3] Troplong, *Des Privilèges et Hypothèques,* IV, n° 868 ; Aubry et Rau, III, § 292, p. 490-491 ; Pont, *Des Privilèges et Hypothèques,* II, n° 1234; Baudry-Lacantinerie et de Loynes, *Du Nantissement, Des Privilèges et Hypothèques,* III, n° 2261.

tion de l'immeuble qui lui est hypothéqué, on doit voir dans ce concours une renonciation tacite à son hypothèque :

« Le créancier, dit Pothier, est censé avoir tacitement « remis le droit d'hypothèque qu'il a sur un héritage, lors- « qu'il a consenti à l'aliénation de son héritage sans faire « réserve de son droit d'hypothèque : *Creditor qui permit-* « *tit rem venire, pignus dimittit ;* L. 158, ff., *de Reg. jur.* « L. 4, § 1, ff., *Quib. mod. pign. solv.*

« La raison est que le débiteur n'ayant pas besoin du con- « sentement de son créancier pour aliéner ses héritages « avec la charge des hypothèques, le consentement du créan- « cier ne peut paraître requis et donné pour une autre fin « que pour remettre son hypothèque. »[1]

Cette solution, que l'on s'accorde à admettre,[2] recevra toutefois une exception si la présence du créancier à l'acte de vente peut s'expliquer par un motif autre que la volonté de renoncer à son hypothèque ; les actes du créancier n'emportent renonciation tacite que s'ils ne peuvent s'interpréter autrement que par la volonté de renoncer, et, s'il y a un doute sur la portée de ces actes, ce doute s'interprétera en faveur du maintien de l'hypothèque, conformément à cette règle que nous avons rappelée, que les renonciations ne se présument pas.

Pothier, dans son *Introduction à la Coutume d'Orléans,*[3] nous en donne plusieurs exemples : le créancier figure à l'acte en qualité de notaire ou de témoin, ou il le signe *honoris causâ*, comme cela se passe pour les contrats de mariage ; il n'y aura pas renonciation tacite dans une inter-

[1] *Traité de l'Hypothèque,* n° 194.

[2] Grenier, *Des Hypothèques,* II, n°s 505 et 508 ; Troplong, *Des Privilèges et Hypothèques,* IV, n° 869 ; Aubry et Rau, III, § 292, texte et note 20, p. 491, et 5e *édit.*, p. 816-817 ; Pont, *Des Privilèges et Hypothèques,* II, n° 1237 ; Martou, *Des Privilèges et Hypothèques,* IV, n° 1340 ; Baudry-Lacantinerie et de Loynes, *Du Nantissement, Des Privilèges et Hypothèques,* III, n° 2262.

[3] Tit. XX, n° 62.

vention de ce genre du créancier, car elle *peut*, et cela suffit, s'expliquer par d'autres motifs.

Ajoutons une observation que nous avons déjà présentée à propos de la renonciation tacite de la femme à son hypothèque au profit de l'acquéreur, et qui résulte d'ailleurs, pour la femme, de la loi du 13 février 1889 : le concours du créancier à l'acte d'aliénation n'entraîne pas, à moins de circonstances particulières, renonciation par lui à son droit de préférence, mais seulement à son droit de suite. L'acquéreur n'a besoin en général que d'une chose, la certitude que son titre va être respecté ; mais il lui importe peu que le prix dont il est débiteur soit payé à l'un ou à l'autre. Il n'en sera autrement que si les circonstances prouvent que l'acquéreur avait intérêt à obtenir la renonciation au droit de préférence, et qu'il est entré dans la pensée du créancier d'y renoncer en même temps qu'au droit de suite.

**1909**. — La seconde hypothèse fréquente de renonciation tacite est celle où le créancier concourt non pas à une aliénation du bien qui lui est hypothéqué, mais à un acte nouveau de constitution d'hypothèque sur ce bien au profit d'un tiers : là encore, l'explication naturelle de la présence du premier créancier est qu'il a voulu abandonner son hypothèque au créancier nouveau, sans quoi il n'aurait pas figuré à un acte où rien ne l'appelait.[1]

Pothier, qui prévoit aussi cette hypothèse, la résout en ce sens, en ajoutant que l'effet de cette renonciation sera plus ou moins étendu, suivant les cas, et devra s'interpréter tantôt dans le sens d'une renonciation complète à son hypo-

[1] Bordeaux, 17 mars 1830, Sirey, C. N., IX, II, 413. — Merlin, RÉPERT., V° *Hypothèque*, sect. I, § 13, n° 5 ; Grenier, *Des Hypothèques*, II, n° 508 ; Persil, *Régime hypothécaire*, II, article 2180, n° 26 ; Troplong, *Des Privilèges et Hypothèques*, IV, n° 871 ; Aubry et Rau, III, § 292, texte et note 22, p. 491 ; Pont, *Des Privilèges et Hypothèques*, II, n° 1238 ; Baudry-Lacantinerie et de Loynes, *Du Nantissement, Des Privilèges et Hypothèques*, III, n° 2262.

thèque, tantôt dans le sens d'une simple cession de priorité par le premier créancier :

« Il en est de même lorsque le créancier a consenti que « le débiteur obligeât à un nouveau créancier la chose hy- « pothéquée ; car le débiteur n'ayant pas besoin du consen- « tement du premier créancier pour constituer à un nouveau « une hypothèque qui n'aurait lieu qu'après la première, le « consentement du premier créancier ne peut guère paraître « donné et requis à d'autre fin que pour remettre son hy- « pothèque.

« On pourrait néanmoins, en ce dernier cas, rechercher « l'intention des parties, et examiner, par les circonstances, « si l'intention de l'ancien créancier, en consentant qu'on « obligeât au nouveau la chose qui lui était hypothéquée, « a été de remettre absolument son droit d'hypothèque, ou « seulement de céder son rang au nouveau créancier, sans « néanmoins remettre son hypothèque... Mais régulière- « ment la présomption est que le créancier qui a consenti « à la nouvelle hypothèque a remis la sienne... »[1]

**1910.** — Lorsque le créancier n'a pas expressément renoncé à son hypothèque, mais s'est borné à donner main-levée de l'inscription qui la garantit avec consentement à radiation, quelle interprétation doit-on donner à cet acte ? Doit-on présumer qu'il contient une renonciation non seulement à l'inscription mais à l'hypothèque elle-même ? Nous avons examiné la question en étudiant les effets de la main-levée et de la radiation ;[2] et notre conclusion a été qu'à défaut de termes ou de circonstances contraires, le consentement à radiation doit s'interpréter dans le sens d'un consentement à radiation de l'inscription seulement, le droit d'hypothèque étant réservé par le créancier ; les renonciations ne se présument pas et doivent être interprétées dans le sens le plus étroit.

**1911.** — Lorsque la renonciation du créancier à son

[1] *Traité de l'Hypothèque,* n° 195.
[2] *Suprà*, Tome III, n° 1458.

hypothèque est non pas absolue, mais faite au profit d'une personne déterminée et uniquement pour favoriser l'exécution d'un acte passé par celle-ci, quel va être le sort de cette hypothèque, si l'acte en vue duquel elle a été faite est révoqué ?

La question s'est présentée dans des circonstances dont l'appréciation est très délicate. Une femme mariée renonce à son hypothèque au moment de la vente d'un des immeubles du mari : une partie du prix est payée comptant et le vendeur s'oblige à désintéresser un créancier inscrit sur cet immeuble. Il ne le fait pas, ce créancier exproprie l'immeuble, et l'acquéreur fait prononcer la résolution de la vente pour inexécution des conditions : l'immeuble est vendu, et l'acquéreur évincé fait insérer dans l'acte une clause d'après laquelle l'adjudicataire sera tenu de verser en ses mains le solde du prix d'adjudication, après que les créanciers hypothécaires auront été désintéressés et jusqu'à concurrence de la portion du prix qu'il avait payée comptant. La femme peut-elle se présenter à l'ordre et faire valoir son hypothèque légale au préjudice de l'acquéreur évincé ?

L'affirmative a été admise par la Cour de Paris et par la Chambre des requêtes, par les raisons suivantes. Aux termes de l'article 1183, la résolution d'un contrat remet les choses au même état que si ce contrat n'avait pas eu lieu : la résolution de la vente prononcée sur la demande de l'acquéreur fait donc tomber à la fois les droits de l'acquéreur sur l'immeuble et la renonciation de la femme à son hypothèque légale. Aucun obstacle ne s'oppose donc à ce qu'elle fasse valoir cette hypothèque dans l'ordre ouvert sur le prix d'adjudication. Vainement l'acquéreur évincé objecterait-il le droit de rétention existant à son profit pour le remboursement de la portion de prix par lui payée, droit maintenu par la clause portant que l'adjudicataire versera entre ses mains le solde de son prix, après remboursement des créanciers hypothécaires : ces arrêts répondent que

sans doute ce droit de rétention existe, mais il ne peut être opposé aux créanciers hypothécaires *antérieurs* à la naissance de ce droit ; et l'hypothèque légale que la femme invoque remonte à une date antérieure à la vente.[1]

**1912.** — L'opinion contraire a été soutenue dans une remarquable dissertation de M. Labbé,[2] et nous croyons avec lui que la femme ne peut opposer son hypothèque légale à l'acquéreur évincé.

La femme, en renonçant à son hypothèque légale au profit de l'acquéreur de l'immeuble du mari, s'est obligée à ne pas s'en prévaloir au préjudice des droits qui allaient naître pour lui du contrat qu'il passait. Or les droits qu'un acheteur tient d'un contrat de vente sont multiples : il a droit à garantie, et c'est pour cela que la femme qui a concouru au contrat de vente ne peut pas l'évincer par l'exercice de son droit de suite; mais il a droit de plus, si son contrat est résolu, au remboursement de la portion du prix qu'il a payée, et la femme ne peut faire obstacle à ce remboursement au moyen de son hypothèque légale, puisqu'elle y a renoncé en faveur de l'acquéreur.

On objecte que l'acquéreur évincé ne peut pas faire valoir son droit de rétention au préjudice des créanciers hypothécaires antérieurs à la naissance de son droit. Nous avons nous-même reconnu, en thèse générale, l'exactitude de ce principe ;[3] mais la question, dans l'hypothèse que nous examinons, est de savoir si la femme n'a pas autorisé l'exercice éventuel du droit de rétention en renonçant à son hypothèque, et nous croyons que cette question doit être résolue affirmativement.

On objecte encore que la résolution de la vente, en remettant les parties au même état qu'avant le contrat, restitue à la femme le plein exercice de son hypothèque légale : le

[1] Paris, 10 février 1873, et Cassation, 13 juillet 1874, Sirey, 75, I, 145, et Dalloz, 76, I, 121.

[2] Sirey, *Loc. citat.* — *Sic Note*, Dalloz, *Loc. citat.*

[3] *Traité du Droit de Rétention,* n° 114.

principe est exact, mais il faut y ajouter ce correctif, que la femme ne reprend son hypothèque que sous la réserve des droits que sa renonciation conférait à l'acquéreur, et parmi ces droits figure le droit au remboursement du prix payé.

Au point de vue de l'équité, la solution proposée par M. Labbé nous semble bien préférable. L'acquéreur n'a voulu traiter avec le mari qu'à la condition d'être assuré que les droits de la femme ne lui causeraient aucun préjudice ; et il serait injuste que la restitution de son prix fût empêchée précisément par un créancier dont il a obtenu la garantie.

**1913.** — Rappelons, en terminant ce qui a trait aux modes généraux d'extinction des privilèges et des hypothèques, que les privilèges fondés sur la possession se perdent par la perte même de la possession, qui est une condition essentielle de l'exercice de ces privilèges. Il nous suffit de rappeler ce principe, que nous avons développé à propos des privilèges de cette nature, et dont la jurisprudence a eu souvent à faire l'application, notamment en ce qui concerne le privilège du bailleur.[1]

[1] *Adde,* en ce qui concerne spécialement ce privilège, Cassation, 14 décembre 1892, Sirey, 93, I, 169, et Douai, 26 janvier 1893, Sirey, 93, II, 233.

## SECTION II

*Des modes d'extinction spéciaux aux privilèges sur les immeubles et aux hypothèques.*

**1914.** — Les privilèges sur les immeubles et les hypothèques s'éteignent d'abord par la prescription de l'action hypothécaire. Il ne s'agit plus ici de la prescription de l'action personnelle, dont nous avons parlé,[1] et qui, en éteignant l'obligation principale, fait disparaître par voie de conséquence l'hypothèque qui en est l'accessoire : nous supposons que le droit personnel du créancier subsiste ; il perdra néanmoins son droit hypothécaire par l'effet de la prescription spéciale qui va atteindre ce droit, et que réglemente l'article 2180, 4°.

En droit romain, dans le dernier état, la prescription de l'action hypothécaire s'accomplissait par trente ans, lorsque l'immeuble était aux mains d'un tiers détenteur non obligé personnellement à la dette. Mais, lorsque l'immeuble hypothéqué était resté aux mains du débiteur personnel ou de ses héritiers, l'action hypothécaire ne se prescrivait contre lui que par quarante ans, tandis que l'action personnelle en paiement de la créance s'éteignait par trente ans. C'était la disposition formelle d'une constitution de l'empereur Justin, ainsi conçue :

... « *Jubemus hypothecarum persecutionem quæ rerum*

[1] *Suprà,* Tome IV, n° 1902.

« *movetur gratia, vel apud debitores consistentium, vel* « *apud debitorum heredes, non ultrà quadraginta annos-* « *ex quo competere cœpit prorogari.* »[1]

**1915.** — Un certain nombre d'interprètes du droit romain et de jurisconsultes coutumiers approuvaient cette situation faite par la constitution impériale au débiteur ou à ses héritiers : sans doute, disaient-ils, l'hypothèque a besoin pour naître d'une obligation dont elle n'est que l'accessoire ; mais une fois qu'elle a pris naissance, elle peut vivre sans que l'obligation principale continue d'exister. C'est ce qui arrivera, par exemple, si le débiteur vend les biens hypothéqués, puis meurt sans laisser d'héritiers : le tiers détenteur n'en restera pas moins obligé hypothécairement. La situation est la même pour le débiteur personnel demeuré détenteur des biens hypothéqués.[2] On ajoutait un second motif :

« Comme une dette, quoique destituée d'action, dit Po- « thier, ne laisse pas de pouvoir être susceptible d'hypo- « thèques, les hypothèques sous lesquelles la dette avait « été contractée subsistaient nonobstant la prescription « de trente ans. »[3]

Cette doctrine, de la survivance pendant dix ans de l'action hypothécaire à l'action personnelle, lorsque les biens sont restés aux mains du débiteur, avait été admise dans les pays de droit écrit, sauf dans le ressort du Parlement de Toulouse, et dans la plupart des provinces de droit coutumier :

« Jugé, dit Louët, que l'action hypothécaire estant jointe « avec la personnelle, est prorogée jusqu'à quarante ans « en païs coutumier, ... en la cinquième Chambre des « enquestes, le 7 septembre 1587. »[4]

Et Brodeau, l'annotateur de Louët, ajoute :

« *Et durat, extinctâ personali ;* jugé par arrest du mardi

[1] L. 7, Cod., *De præscript. trig. vel quadrag. annor.* (VII, 39).
[2] Cujas, Sur la Loi I, Cod., *De Pignoribus* (VIII, 14).
[3] *Introd. à la Cout. d'Orléans,* Tit. XIV, n° 60.
[4] Lettre H, *Sommaire* III.

« 12 août 1608, confirmatif de la sentence des requestes du « Palais... A quoi sont formelles plusieurs de nos coutu- « mes, qui portent que l'action personnelle se prescrit par « le débiteur ou par ses héritiers par trente ans, et l'hypo- « théquaire par quarante... »[1]

Nous citerons notamment, parmi les coutumes qui s'en expliquaient formellement, la coutume d'Orléans, dont l'article 261 s'exprimait ainsi :

« Quiconque jouit d'aucun héritage... paisiblement et « par trente ans entiers consécutifs... l'acquiert et est fait « seigneur de l'héritage par lui possédé : sauf le vendeur « ou obligé, et l'héritier du vendeur ou obligé, *qui l'acquiert « par quarante ans.* »

Observons toutefois que cette disposition ne s'appliquait qu'aux hypothèques résultant de la convention, et, pour les hypothèques légales ou judiciaires, la prescription de trente ans était seule applicable :

« La prescription de quarante ans, disait Pothier, n'a « lieu qu'à l'égard des hypothèques conventionnelles qui « naissent des actes passés devant notaires, dans lesquels « la convention d'hypothèque est toujours exprimée ou « sous-entendue. Il en est autrement de l'hypothèque que « l'ordonnance de Moulins (art. 53) attribue aux sentences « de condamnation, et de l'hypothèque légale ; ces hypo- « thèques se prescrivant par trente ans, comme l'action « personnelle à laquelle la loi les a attachées. »[2]

**1916.** — L'article 2180 a rompu avec ces précédents, et il décide, dans le paragraphe 1er du n° 4, que la « pres- « cription est acquise au débiteur, quant aux biens qui sont « dans ses mains, par le temps fixé pour la prescription « des actions qui donnent l'hypothèque ou le privilège ».

Cette solution est préférable à celle du droit romain et de notre ancien droit : l'hypothèque n'est, comme nous l'avons dit, qu'un droit accessoire, et il est contraire à sa nature

[1] Sur Louët, *Op. et Loc. citat.*, n° 1.

[2] *Introduct. à la Cout. d'Orléans*, Tit. XIV, n° 60.

qu'elle survive au droit principal qu'elle a pour but de garantir.

**1917.** — Mais, lorsque l'immeuble est aux mains d'un tiers détenteur, l'article 2180, 4°, contient une règle d'une valeur plus discutable : il décide que la prescription s'accomplira au profit de celui-ci par dix à vingt ans, s'il est de bonne foi ; qu'elle ne commencera à courir que du jour de la transcription de son titre ; et enfin que les inscriptions prises par le créancier n'interrompront pas le cours de la prescription, cette dernière disposition devant être appliquée aussi lorsque l'immeuble est resté aux mains du débiteur.

Nous laissons de côté les deux dernières dispositions qui ne sont qu'accessoires et peuvent se justifier, dans le système admis par le Code : mais est-il bon de permettre au tiers détenteur de l'immeuble hypothéqué de se libérer de l'hypothèque par dix ans à vingt ans, par le même laps de temps par lequel un acquéreur de bonne foi devient propriétaire de l'immeuble par lui acquis ?

Nous ne le croyons pas.

Il est à remarquer, à ce propos, que toutes les fois qu'il a été question de la réforme de nos lois hypothécaires, cette disposition de l'article 2280 a été critiquée. Lors de l'enquête de 1841, les Cours de Metz et de Rouen, et les Facultés de Caen et de Strasbourg demandèrent la suppression de cette règle et l'application au tiers détenteur de la prescription de trente ans. Les motifs donnés à l'appui de cette suppression nous paraissent excellents, et nous nous y rallions tout à fait :

« La prescription décennale, disait la Cour de Rouen, est « juste dans son application au propriétaire d'un immeu- « ble... Mais l'acquéreur est-il dans la même position à « l'égard des créanciers inscrits ? La publicité des registres, « établie tout exprès pour l'éclairer sur l'étendue des droits « hypothécaires qui grèvent l'immeuble qu'il a acquis, ne « le constitue-t-elle pas en état de mauvaise foi ? D'une au-

« tre part, le créancier hypothécaire ignore presque tou-
« jours la vente du fonds qui lui sert de gage, et sa sécurité
« s'accroît de l'exactitude avec laquelle son débiteur satis-
« fait à ses engagements. Cette possession constante de son
« droit n'est-elle pas encore un obstacle à ce que la pres-
« cription puisse s'accomplir à son préjudice ? Mérite-t-il
« bien d'ailleurs la faveur de la loi, l'acquéreur à qui elle
« fournit dans la purge un moyen loyal de dégrever son
« immeuble en versant son prix dans les mains des créan-
« ciers qui y ont droit, et qui lui préfère la prescription, au
« risque de consommer leur ruine ? »[1]

« ... Il est facile à l'acquéreur, disait aussi la Faculté de
« Caen, de connaître toutes les charges qui grèvent l'im-
« meuble, même du chef des anciens propriétaires. *On*
« *n'appelle pas bonne foi l'ignorance de celui qui ne veut*
« *pas voir.* »[2]

La Faculté de Strasbourg tenait le même langage :

« L'acquéreur qui a eu connaissance des inscriptions exis-
« tantes sur l'immeuble ne saurait être considéré comme
« ayant traité dans l'ignorance des droits hypothécaires du
« créancier ; et l'on ne doit pas accorder plus de faveur à
« celui qui, ayant acheté un immeuble sans s'assurer préa-
« lablement des inscriptions dont il était frappé, aurait de
« fait ignoré l'existence de ces inscriptions. »[3]

Lors du projet de réforme de 1849, ces critiques furent admises par la commission du Corps législatif, et l'article 2191 du Projet, correspondant à l'article 2180 du Code civil, contenait ce qui suit :

« L'hypothèque n'est pas susceptible de prescription, in-
« dépendamment de la prescription de l'obligation princi-
« pale. »

Cette disposition fut votée en première et seconde lecture, et elle se trouvait dans le projet préparé pour la troisième délibération.

[1] *Documents sur la réforme hypothécaire,* III, n° 600.
[2] *Op. et Loc. citat.,* n° 601.
[3] *Op. et Loc. citat.*

Ajoutons que la loi belge du 16 décembre 1851 s'est inspirée de ces idées, et renferme, dans son article 108, une règle conçue dans des termes analogues à ceux du projet de 1849 :

« La prescription... n'est acquise au tiers détenteur que « par le temps requis pour la prescription la plus longue « des droits immobiliers. »

Nous en avons dit assez, nous le croyons du moins, pour établir que la prescription de dix à vingt ans est appliquée à tort au tiers détenteur de l'immeuble hypothéqué : peut-être nos législateurs le reconnaîtront-ils un jour, mais bien habile qui pourrait prévoir, à la fin de l'année 1898, quand ils trouveront le temps de s'occuper de la réforme hypothécaire.

**1918.** — Pour que le tiers détenteur puisse invoquer la disposition de l'article 2180, il faut qu'il ne soit que tiers détenteur, tenu *propter rem*, et qu'il ne soit pas obligé personnellement à la dette. C'est ainsi que l'acquéreur qui a pris, dans son contrat d'acquisition, l'obligation de payer son prix aux créanciers inscrits, ne pourra se prévaloir de la prescription de dix à vingt ans.[1]

**1919.** — La prescription au profit du tiers détenteur, dont l'article 2280 fixe les conditions, est-elle une prescription libératoire ou une prescription acquisitive ?

D'après MM. Aubry et Rau,[2] ce serait une prescription libératoire ou extinctive : elle tend en effet à affranchir l'immeuble des charges qui le grèvent, à éteindre les hypothèques. Le tiers détenteur de l'immeuble n'acquiert rien de nouveau par cette prescription, mais il est libéré des droits réels qui pouvaient amener son éviction. Il est vrai que cette prescription suppose, comme la prescription acquisitive,

[1] Cassation, 11 mai 1863, Sirey, 64, I, 357, et Dalloz, 64, I, 191. — Merlin, Répert., V° *Radiation*, n° 8 ; Aubry et Rau, III, § 293, texte et note 1, p. 491, et 5e *édit.*, p. 819.

[2] III, § 293, texte et note 2, et 5e *édit.*, p. 819 ; et II, § 210, texte et note 4.

que le débiteur qui prescrit est en possession de l'immeuble grevé ; mais cela n'est pas sans exemple dans la prescription libératoire et n'empêche pas cette prescription de conserver son caractère.

La majorité des auteurs voit au contraire dans cette prescription une prescription acquisitive, et c'est avec raison selon nous.[1] Sans rechercher s'il peut y avoir des prescriptions extinctives qui supposent la possession, question générale qui rentre dans l'étude du Titre *De la Prescription*, voici ce que nous constatons : cette prescription a pour base non l'inaction du créancier, mais la faveur due au possesseur de bonne foi, au profit duquel l'article 2180, 4°, abrège la durée de la prescription. Ajoutons que l'article 2180 renvoie aux règles de l'usucapion de la propriété, ce qui montre bien que le législateur voit là deux institutions similaires. C'est qu'en effet l'acquéreur possède non la pleine propriété, mais ce qui lui manquait de la pleine propriété lorsqu'il l'a achetée, l'hypothèque qui est, selon nous,[2] un démembrement même de la propriété. Nous nous trouvons donc en face d'une véritable usucapion de l'hypothèque.

**1919** I. — Libératoire ou acquisitive, cette prescription est complètement distincte de l'usucapion de la propriété, et tous les auteurs font remarquer avec raison que ces mots de l'article 2180, « la prescription de la propriété lui est ac-« quise par le temps réglé *pour la prescription de la pro-« priété à son profit* », ne doivent pas être entendus littéralement. Ils conduiraient en effet à penser que la prescription de l'hypothèque se confond pour le tiers détenteur avec celle de la propriété, tandis qu'il en est tout différemment : ainsi le point de départ de la première est la transcription du titre, tandis que celui de la seconde est la date même du titre. Ainsi encore, pour la computation du délai de dix à

[1] Pont, *Des Privilèges et Hypothèques*, II, n° 1248 ; Laurent, XXXI, n° 388 ; Colmet de Santerre, IX, n° 163 *bis* ; Baudry-Lacantinerie et de Loynes, *Du Nantissement, Des Privilèges et Hypothèques*, III, n° 2274.

[2] *Suprà*, Tome II, n° 634.

vingt ans, on tiendra compte, dans le premier cas, du domicile des créanciers hypothécaires, et, dans le second, du domicile du véritable propriétaire. Disons donc que le renvoi à l'usucapion de la propriété n'a trait qu'à la durée, qui sera la même pour prescrire l'hypothèque et pour acquérir la propriété.[1]

**1920.** — Que la prescription au profit du tiers détenteur soit acquisitive, suivant l'opinion que nous venons d'adopter, ou extinctive comme l'enseignent MM. Aubry et Rau, elle a dans tous les cas pour base la possession, comme l'usucapion elle-même ; elle n'est donnée au détenteur que parce qu'il possède. C'est une faveur, que nous avons même jugée excessive, que la loi attache à la paisible jouissance de l'immeuble hypothéqué acquis par un tiers : il suit de là que sa possession devra réunir les diverses qualités que l'article 2229 exige pour toute possession à l'effet de prescrire, être continue et non interrompue, paisible, publique, non équivoque et à titre de propriétaire.[2]

**1921.** — Si ces qualités sont réunies, le tiers détenteur sera libéré des hypothèques grevant l'immeuble par lui acquis par le délai général de trente ans, s'il n'est pas de bonne foi, et par le délai de dix à vingt ans, dans le cas contraire.

La bonne foi est exigée chez le tiers détenteur pour qu'il puisse prescrire par dix à vingt ans, ce qui ressort suffisamment du renvoi fait aux règles de l'usucapion de la propriété; et nous ajoutons que la bonne foi consiste dans l'ignorance où il a été des charges grevant l'immeuble par lui acquis.

M. Duranton[3] a soutenu, il est vrai, que la connaissance des inscriptions grevant l'immeuble n'empêche pas l'acqué-

[1] Persil, *Régime hypothécaire,* II, article 2180, n° 39 ; Grenier, *Des Hypothèques,* II, n° 510 ; Troplong, *Des Privilèges et Hypothèques,* IV, n° 878 ; Aubry et Rau, III, § 293, texte et note 3, p. 492, et 5e *édit.,* p. 819 ; Pont, *Des Privilèges et Hypothèques,* II, n° 1254.

[2] Aubry et Rau, III, § 293, p. 491, et 5e *édit.,* p. 819.

[3] XX, n° 315.

reur de pouvoir invoquer cette prescription. Dans notre régime hypothécaire, fondé sur la publicité, les inscriptions sont réputées connues des acquéreurs au moment de leur acquisition. Mais l'acquéreur a pu croire que le vendeur paierait ces dettes, et c'est en cela que consiste sa bonne foi, dans la croyance qu'il n'existe pas de charges devant continuer à grever l'immeuble.

Cette opinion est généralement repoussée, à bon droit selon nous. En matière d'usucapion de la propriété, la bonne foi consiste dans la croyance absolue que l'on a traité avec le véritable propriétaire, *illœsa conscientia putantis rem suam esse;* en matière de prescription des hypothèques, elle ne peut consister que dans la conviction qu'il n'existe pas d'hypothèques sur l'immeuble. Du moment où l'acquéreur sait qu'il existe des inscriptions, il a un doute sur l'existence des hypothèques que ces inscriptions conservent en apparence, et ce doute est exclusif de la bonne foi.[1]

Il importe peu que les inscriptions soient ou non déclarées à l'acquéreur dans son titre d'acquisition : le titre fût-il muet sur ce point, du moment où il en a connaissance, n'importe de quelle manière, cela suffit pour éveiller chez lui au moins une préoccupation sur le droit de ces créanciers inscrits, et pour exclure cette *illœsa conscientia* sans laquelle il n'y a pas de bonne foi. C'était la solution admise dans notre ancien droit : le tiers détenteur de bonne foi, disait Pothier, est celui « qui n'a pas eu connaissance de l'hy- « pothèque par son titre d'acquisition *ni d'ailleurs* » ;[2] et elle doit encore être admise aujourd'hui.[3]

[1] Bourges, 31 décembre 1830, Sirey, 31, II, 266 ; Bourges, 17 avril 1839, Sirey, 39, II, 449 ; Riom, 12 janvier 1882, Sirey, 84, II, 81 ; Agen, 1er mars 1893, Dalloz, 95, II, 369 ; Troplong, *Des Privilèges et Hypothèques,* IV, nos 879-882. — Aubry et Rau, III, § 293, texte et note 4, p. 492, et 5e *édit.,* p. 820 ; Pont, *Des Privilèges et Hypothèques*, II, n° 1250. — *Compar.* Baudry-Lacantinerie et de Loynes, *Du Nantissement, Des Privilèges et Hypothèques*, III, nos 2285-2286.

[2] *Traité de l'Hypothèque*, n° 203.

[3] Troplong, *Des Privilèges et Hypothèques,* IV, nos 879-881 ;

**1922**. — Il ne faut cependant conclure des principes que nous venons de poser ni que la seule existence d'inscriptions sur le registre du conservateur suffit pour exclure la bonne foi du tiers détenteur, ni même que la connaissance par celui-ci de ces inscriptions le constituera toujours en état de mauvaise foi.

Nous disons d'abord que l'existence des inscriptions sur les registres de la conservation des hypothèques ne suffit pas pour exclure la bonne foi du tiers détenteur ; sans doute le législateur aurait pu, et même selon nous aurait dû admettre le système contraire, car il est illogique, comme nous l'avons dit, d'établir un système de publicité des hypothèques, puis de dire aux acquéreurs qu'ils peuvent ne pas s'en préoccuper. Mais, à tort ou à raison, le législateur n'a point imposé à l'acquéreur l'obligation de vérifier le registre des inscriptions ; et il cessera d'être de bonne foi non pas parce qu'il a pu connaître, mais parce qu'il a réellement connu l'existence d'inscriptions grevant l'immeuble par lui acheté.[1]

Ajoutons que la bonne foi étant présumée, conformément au principe général de l'article 2268, ce sera aux créanciers à établir que l'acquéreur a connu l'existence de leur droit.

**1923**. — Nous disons, en second lieu, que la connaissance par l'acquéreur des inscriptions établit bien contre lui une présomption de mauvaise foi, mais une présomption

Aubry et Rau, IV, § 293, texte et note 5, p. 492, et *5e édit.*, p. 820; Pont, *Des Privilèges et Hypothèques*, II, n° 1250. — *Contrà*, Grenier, *Des Hypothèques,* II, n° 515 ; Bugnet, sur Pothier, *Traité de la Prescription,* n° 128, note 3. — *Voir* aussi Grenoble, 10 juin 1846, Sirey, 47, II, 360.

[1] Caen, 22 août 1821, Sirey, C. N., VI, I, 468 ; Bourges, 31 décembre 1830, Sirey, 31, II, 265 ; Riom, 19 avril 1837, Sirey, 39, II, 381. — Grenier, *Des Hypothèques*, II, n° 514 ; Troplong, *Des Privilèges et Hypothèques,* IV, n° 880 ; Aubry et Rau, III, § 293, texte et note 6, p. 492-493, et *5e édit.*, p. 821 ; Pont, *Des Privilèges et Hypothèques*, II, n° 1250 ; Amiaud, *De la Prescription de l'hypothèque par le tiers détenteur,* p. 43-44.

simple qu'il pourra combattre par la preuve contraire, en montrant qu'il a eu, malgré l'inscription, de justes raisons de croire que l'hypothèque n'existait plus : voici nos raisons de le décider ainsi.

La question de bonne ou de mauvaise foi du possesseur, en matière de prescription, est une question de fait, et non une question de droit. Il ne s'agit donc pas, pour l'apprécier, de rechercher si les apparences juridiques révèlent l'existence d'une hypothèque, mais si, en fait, l'acquéreur a eu la conviction qu'il n'existe pas d'hypothèques. Or on conçoit très bien cette croyance chez l'acquéreur, malgré l'existence d'une ou de plusieurs inscriptions : son vendeur l'a persuadé, au moyen de titres apparents, que la créance inscrite est éteinte par compensation, ou qu'elle est payée ; l'acquéreur sera alors de bonne foi.[1]

Mais, comme la connaissance qu'il a eue des inscriptions fait supposer qu'il a eu au moins des doutes sur l'existence des hypothèques, la présomption de l'article 2268 sera renversée. Il faudra que l'acquéreur prouve, non pas qu'il a cru que le vendeur paierait les créanciers inscrits, une espérance aussi incertaine ne suffirait pas pour le rendre de bonne foi ; il devra établir qu'il a eu la conviction que ces créanciers étaient payés, ou qu'il a cru que leur créance était éteinte d'une autre façon.

**1924.** — Ajoutons, pour en finir avec cette première condition de la prescription de dix à vingt ans au profit de l'acquéreur, que la bonne foi n'est exigée qu'au commencement de la jouissance de celui-ci, conformément à la règle générale de l'article 2269. Par suite, si l'acquéreur n'a pas délivré d'état des inscriptions avant son entrée en jouissance, puis qu'il change d'avis et en délivre un après sa mise en possession, la connaissance qu'il acquerra alors de l'existence d'inscriptions ne l'empêchera pas de prescrire par dix à vingt ans contre les créanciers inscrits.

[1] Troplong, *Des Privilèges et Hypothèques*, IV, n° 882 ; Aubry et Rau, IV, § 293, texte et note 7, p. 493, et 5e *édit.*, p. 821-822. — *Voir* toutefois Amiaud, *Op. citat.*, p. 44.

**1925.** — La seconde condition de cette prescription, c'est le laps de temps, dix à vingt ans, qui sera compté conformément aux principes posés dans les articles 2265 et 2266, pour l'usucapion de la propriété.

Mais nous devons signaler une dérogation importante aux principes ordinaires, quant au point de départ de ce délai. L'usucapion de la propriété par dix à vingt ans commence au jour où l'acquéreur est entré en possession en vertu de son titre ; de même, la prescription de trente ans commence aussi au jour de l'entrée en jouissance du possesseur ; et il en est encore ainsi pour la prescription du tiers acquéreur contre les hypothèques, si elle ne s'accomplit que par trente ans. Au contraire, l'article 2180, 4°, décide ce qui suit pour la prescription par dix à vingt ans :

« ... Dans le cas où la prescription suppose un titre, elle « ne commence à courir que du jour où il a été *transcrit* « sur les registres du conservateur. »

Nous croyons, avec M. Troplong,[1] que cette disposition est inspirée par le motif suivant. Il faut que les tiers intéressés, créanciers hypothécaires ou privilégiés, soient avertis de l'existence d'un droit nouveau qui va mettre le leur en péril et l'éteindre par un laps de temps plus court. Or le fait même de l'aliénation peut ne pas venir à la connaissance des créanciers, soit que le vendeur reste en possession à titre d'usufruitier ou de locataire, soit que l'acquéreur jouît de l'immeuble à l'un de ces titres antérieurement à la vente qui lui en a été consentie. La coutume de Paris s'était préoccupée de cette situation ; l'article 114 posait le principe de la prescription de dix à vingt ans contre les rentes et hypothèques, et l'article 115 ajoutait :

« Et a lieu ladite prescription, supposé que ladite rente « soit payée par celui qui l'a constituée, ou autre, au deça « du tiers détenteur. *Toutefois si le créancier de la rente a* « *eu juste cause d'ignorer l'aliénation*, parce que le débiteur

[1] *Des Privilèges et Hypothèques*, IV, n° 883.

« de ladite rente serait toujours demeuré en possession de « l'héritage par le moyen de location, rétention d'usufruit, « constitution de précaire, ou autres semblables, pendant « ledit temps la prescription n'a cours. »

L'article 2180, 4°, prend un moyen meilleur : désormais les créanciers hypothécaires n'auront plus de juste cause d'ignorer l'aliénation, puisqu'elle leur sera révélée par la transcription, faute de quoi l'acquéreur ne pourra invoquer que la prescription de trente ans.

**1926.** — Lorsqu'un immeuble grevé d'hypothèques a fait l'objet de plusieurs aliénations successives, le détenteur actuel peut-il invoquer la prescription de dix ans du moment où le premier acte d'acquisition a été transcrit, sans que le sien l'ait été ?

La Cour de Limoges a admis l'affirmative,[1] et nous approuvons cette solution. La loi, en exigeant dans l'article 2180 la transcription du titre d'acquisition, a eu pour but, comme nous venons de le dire, d'avertir les créanciers hypothécaires du danger nouveau dont l'aliénation de l'immeuble les menace ; or ils sont prévenus de ce danger par la transcription de la première vente, et la transcription des reventes ultérieures ne leur apprendra rien de plus. D'ailleurs, au point de vue littéral, l'article 2180, en exigeant que « le titre » ait été transcrit, ne suppose qu'une seule transcription et se réfère évidemment à celle du titre qui fait sortir le bien du patrimoine du débiteur, c'est-à-dire à la transcription de la première vente.

**1927.** — Le tiers acquéreur de l'immeuble hypothéqué ne peut, pour compléter la possession de dix à vingt ans dont il a besoin pour invoquer l'extinction des hypothèques, joindre à sa possession celle qu'aurait eue antérieurement le débiteur personnel qui lui a vendu l'immeuble. Sans doute, dans la théorie que nous avons adoptée sur le caractère de la prescription de l'article 2180, 4°,[2] puisque cette prescrip-

[1] 22 juin 1881, Sirey, 82, II, 33.
[2] *Suprà*, Tome IV, n° 1919.

tion est acquisitive, rien ne s'oppose en principe à ce que le tiers acquéreur joigne à sa possession celle de son auteur ; aussi nous ne voyons aucun obstacle à ce que, si le débiteur vend l'immeuble grevé à un tiers de bonne foi, qui le revend lui-même à un sous-acquéreur également de bonne foi, celui-ci ne joigne à sa possession celle de son vendeur direct, pour compléter le délai de dix à vingt ans exigé par l'article 2180.

Mais voici pourquoi il ne peut pas joindre à sa possession celle du débiteur personnel : c'est que ces deux possessions n'ont pas le même caractère. Celle du débiteur personnel est une prescription extinctive, qui le libère de l'hypothèque en l'affranchissant de l'obligation personnelle dont elle est l'accessoire : cette prescription est fondée sur l'inaction du créancier, et cela est tellement exact qu'elle continue de courir au profit du débiteur, lors même que celui-ci ne serait plus en possession de l'immeuble grevé. Au contraire la prescription du tiers détenteur est, comme nous avons essayé de l'établir, une prescription acquisitive, qui repose sur la possession et qui cesse de courir, si la possession du tiers acquéreur est interrompue. Il ne peut donc être ici question d'une jonction, qui suppose la réunion de deux possessions de même nature et tendant au même but.[1]

**1928**. — La prescription de dix à vingt ans court-elle au profit de l'acquéreur de bonne foi, à dater de la transcription de son titre, non seulement contre les créances hypothécaires exigibles, mais aussi contre les créances conditionnelles ou à terme ?

La question est très controversée, mais nous estimons qu'elle se rattache plutôt à l'étude des principes de la prescription qu'à ceux du régime hypothécaire : sa solution dépend en effet du parti que l'on prend sur l'étendue d'application de l'article 2257, aux termes duquel « la prescription « ne court point, à l'égard d'une créance qui dépend d'une

[1] Rouen, 30 mars 1895, Sirey, 96, II, 41 ; Dalloz, 95, II, 209, et *Note* de M. Dupuich.

« condition, jusqu'à ce que la condition arrive.... A l'égard « d'une créance à jour fixe, jusqu'à ce que ce jour soit ar- « rivé ». Cette règle doit-elle être restreinte à la prescription des droits personnels, ou doit-on l'étendre à la prescription des droits réels, notamment des hypothèques ? Nous examinerons cette délicate question en étudiant l'article 2257 ; nous nous bornons en ce moment à signaler que la jurisprudence des Cours d'appel et de la Cour de cassation paraît définitivement formée dans le sens de l'interprétation extensive de l'article 2257 et de son application aux droits réels, et notamment à la prescription de l'action hypothécaire ; la doctrine au contraire presque tout entière combat cette solution et soutient que ce texte doit être restreint à la prescription des créances.

**1929.** — Le droit accordé par l'article 2180, 4°, à l'acquéreur de l'immeuble grevé lui est donné contre les créanciers hypothécaires ; c'est leur droit réel d'hypothèque qu'il acquiert par prescription, dans la théorie que nous avons adoptée, dont il se libère, dans la théorie opposée. Il suit de là que, pour savoir si la prescription a été suspendue, on devra étudier la situation non pas du vendeur de l'immeuble, qui est étranger à cette prescription, mais celle des créanciers dont le droit est en jeu.

C'est ainsi que la prescription sera suspendue à raison de la minorité, de l'interdiction, ou des autres causes de suspension qui se rencontreraient dans la personne des créanciers.[1]

C'est ainsi encore que, pour la computation du délai de dix à vingt ans, on ne s'occupera que du domicile du créancier contre lequel le tiers acquéreur invoque la prescription.[2]

[1] Bordeaux, 29 novembre 1833, Sirey, 34, II, 247.

[2] Merlin, Répert., V° *Radiation,* § VIII ; Persil, *Régime hypothécaire,* II, article 2180, n° 39 ; Troplong, *Des Privilèges et Hypothèques,* IV, n° 878 ; Aubry et Rau, III, § 293, texte et notes 10 et 11, p. 493-494, et 5e *édit.*, p. 822-823 ; Pont, *Des Privilèges et Hypothèques,* II, n° 1254 ; Colmet de Santerre, IX, n° 164 *bis*

**1930.** — De même que la prescription de dix à vingt ans au profit du tiers détenteur est soumise aux règles ordinaires de la prescription, en ce qui concerne la suspension prévue par les articles 2251 à 2259 du Code civil, elle y sera soumise aussi pour les causes d'interruption qui font l'objet des articles 2242 à 2250. Nous avons seulement à signaler, à propos de l'interruption de prescription, quelques spécialités tenant à la situation particulière du tiers détenteur.

Nous n'avons rien à dire de l'interruption naturelle, résultant de la dépossession pendant plus d'un an de celui qui était en voie de prescrire : l'article 2243, qui s'en occupe, est applicable à l'acquéreur du bien hypothéqué comme à toute personne dont la prescription se fonde sur la possession.

Mais, quant aux causes d'interruption civile, le commandement dont parle l'article 2244 sera remplacé par la sommation de payer ou de délaisser faite par le créancier. Il importe en effet de rappeler ici une observation que nous avons faite à propos de la suspension : c'est que la prescription de l'acquéreur est dirigée contre les créanciers et ce sont leurs rapports respectifs que l'on doit envisager pour dire si la prescription s'est ou non accomplie. Or le créancier ne peut, pour en interrompre le cours, adresser un commandement au tiers détenteur, lequel n'est pas son débiteur personnel ; cet acte est remplacé, vis-à-vis du tiers détenteur, par la sommation de payer ou de délaisser de l'article 2169,[1] qui tend au même but que le commandement et qui devra produire les mêmes effets, alors surtout qu'elle n'est valable qu'à la condition d'être précédée ou accompagnée d'un commandement au débiteur personnel.[2]

X ; Thézard, *Du Nantissement, Des Privilèges et Hypothèques,* n° 250 ; Baudry-Lacantinerie et de Loynes, *Du Nantissement, Des Privilèges et Hypothèques,* III, n° 2289.

[1] *Suprà,* Tome III, n°s 1648 et suiv.

[2] Aubry et Rau, III, § 293, texte et note 12, p. 494, et 5e *édit.*, p. 823.

**1931.** — Le créancier dont la créance n'est pas exigible, et qui ne peut par suite recourir à la sommation de l'article 2169 pour interrompre la prescription, peut-il agir dans ce but en déclaration d'hypothèque contre le tiers détenteur ? Nous avons dit, en étudiant l'article 2167,[1] que le créancier hypothécaire dont la créance est exigible ne devait pas, comme dans notre ancien droit, pour poursuivre le débiteur, intenter au préalable contre lui une action en déclaration d'hypothèque ; mais nous avons réservé la question de savoir si cette action n'était pas maintenue pour permettre au créancier dont la créance n'est pas encore exigible d'interrompre la prescription de l'action hypothécaire, et c'est ici le lieu de l'examiner.

Nous croyons que cette action est recevable, et que le créancier à terme ou sous condition pourra s'en servir pour interrompre la prescription de l'article 2180, 4°.

Il n'est pas douteux qu'il le pouvait dans notre ancien droit, et nous verrons même, en étudiant l'article 2257, que l'opinion qui veut que la prescription coure contre les droits conditionnels ou à terme se fait un argument de cette solution. Voici notamment comment s'exprimait Loyseau :

« ... Au lieu que la vraie action hypothécaire est inter-
« dite par le droit, jusques à ce que discussion soit faite,
« on en a introduit et substitué une autre en sa place, qui
« ne sert à autre effect qu'à empescher et interrompre cette
« prescription, et dont on peut agir en tout temps que l'au-
« tre action cesse, soit que la discussion n'ait été faicte,
« *soit que la debte ne soit pas exigible.* Aussi par icelle on
« ne conclud par au payement de la debte, ny au délais-
« sement de l'héritage, ains à ce qu'il soit déclaré affecté et
« hypothéqué à la debte... »[2]

« Si le créancier, avant l'échéance de la condition, dit
« aussi Pothier, ne pouvait pas intenter contre le détenteur

[1] *Suprà,* Tome III, n° 1644.
[2] *Du Déguerpissement,* Liv. III, chap. II, n° 17.

« de la chose hypothéquée l'action hypothécaire, au moins « pouvait-il intenter l'action en interruption... »[1]

La même solution doit être admise aujourd'hui, non seulement à raison de l'argument invoqué, mais par un motif de nécessité. Tout d'abord, si l'on admet que la prescription court contre le créancier hypothécaire conditionnel ou à terme, il est de toute nécessité de l'autoriser à agir en déclaration d'hypothèque, car il n'a pas d'autre moyen d'interrompre la prescription : c'est la « citation « en justice » dont parle l'article 2244, et que tout créancier doit pouvoir faire. Mais, pour ceux même qui admettent que la prescription ne court pas avant l'arrivée du terme ou de la condition, la solution doit être la même : décider le contraire, ce serait contraindre le créancier dont la créance est exigible à poursuivre son débiteur à l'échéance, alors qu'il ne le désire pas et que l'intérêt du débiteur est de n'être pas poursuivi : l'action en déclaration d'hypothèque suffit alors à sauvegarder les droits du créancier.[2]

**1932.** — La prescription qui court au profit de l'acquéreur de l'immeuble hypothéqué n'est pas interrompue par les inscriptions prises par les créanciers : c'est la disposition formelle de l'article 2180, 4°, *in fine*, qui ajoute qu'il en sera de même vis-à-vis du débiteur personnel.

Cette disposition a été critiquée, dans l'enquête sur la réforme hypothécaire de 1841, par la Cour de Metz :

[1] *Traité de l'Hypothèque,* n° 204.

[2] Cassation, 6 mai 1811, III, I, 341 ; Cassation, 27 avril 1812, Sirey, C. N., IV, I, 86 ; Metz, 5 août 1823, Sirey, C. N., VII, II, 252 ; Grenoble, 1er juin 1824, Sirey, C. N., VII, II, 374 ; Cassation, 2 mars 1830, Sirey, C. N., IX, I, 461 ; Nîmes, 18 novembre 1830, Sirey, C. N., IX, II, 487 ; Caen, 23 mars 1847, Sirey, 48, II, 760, et Dalloz, 49, II, 52. — Glasson, *Revue pratique,* 1873, p. 146 ; Leroux de Bretagne, *De la Prescription,* I, n° 754 ; Aubry et Rau, II, § 213, texte et note 24, p. 333-334 ; Laurent, XXXI, n° 398 ; Colmet de Santerre, IX, n° 165 *bis* II ; Baudry-Lacantinerie et de Loynes, *Du Nantissement, Des Privilèges et Hypothèques,* III, n° 2305.

« On a considéré, dit-elle, qu'avec le système de publi-
« cité et de transcription adopté, les tiers acquéreurs, ayant
« la plus grande facilité de connaître les charges et hypo-
« thèques qui grèvent la propriété, ne pouvaient exciper
« de leur bonne foi pour prescrire à l'encontre des inscrip-
« tions qui pèsent sur l'immeuble ; que par une pareille
« raison la prescription devait être interrompue quand un
« créancier prenait inscription ; car, d'une part, celui-ci
« avait fait tout ce qu'il devait faire pour la conservation de
« son droit, et de l'autre le détenteur ne pouvait en préten-
« dre cause d'ignorance.

« Ces raisons ont conduit la Cour à demander la suppres-
« sion de la dernière disposition de l'article 2180. »[1]

Nous croyons qu'il serait contraire aux règles ordinaires du droit de voir dans l'inscription prise par le créancier une interruption de la prescription : il est de principe en effet que la prescription ne peut être interrompue que par un acte connu du débiteur, acte qui affirme le droit du créancier et qui éveille nécessairement l'attention de celui contre lequel il est dirigé : or tel n'est pas le caractère de l'inscription, qui est toujours prise à l'insu du tiers détenteur.

Ce n'est pas à dire toutefois que nous approuvions le système du Code civil, qui oblige le créancier, pour interrompre la prescription, soit à poursuivre le débiteur, si la créance est exigible, soit, dans le cas contraire, à agir en déclaration d'hypothèque. Aussi croyons-nous qu'il y aurait lieu de modifier l'article 2180, soit dans le sens indiqué par la Faculté de droit de Caen lors de l'enquête de 1841, en contraignant le tiers détenteur « à fournir à ses frais un titre « récognitif, à dater de la réalisation de son acquisition » ;[2] soit, et ce système nous semble préférable, dans le sens indiqué par la Faculté de droit de Strasbourg, en décidant que « la notification faite aux tiers détenteurs des inscrip-

[1] *Documents relatifs au régime hypothécaire,* III, n° 598.
[2] *Documents relatifs au régime hypothécaire,* III, n° 601.

« tions prises ou renouvelées par le créancier interrompt « le cours de la prescription » ;[1] cette notification nous paraît en effet suffisante pour que le tiers détenteur soit averti du danger qui le menace.

**1933.** — Si le tiers détenteur fait aux créanciers la notification de son contrat, dans les termes des articles 2183 et 2184, quel en sera l'effet ?

Deux opinions sont en présence.

Dans un premier système, la notification faite par le tiers détenteur produit un double résultat : elle emporte renonciation à la prescription acquise, puis elle transforme la prescription qui courra ensuite au profit du tiers détenteur en une prescription de trente ans, qui commencera à courir à dater de la notification :

« Par cette notification, dit M. Troplong, le tiers déten- « teur va au devant des hypothèques : il les reconnaît comme « subsistantes ; il contracte avec elles en s'obligeant à les « payer. Il suit de là que la notification fait naître une nou- « velle époque et proroge le droit du créancier ; le tiers « détenteur ne peut plus prescrire, à compter de cette no- « tification, que par trente ans, attendu que la bonne foi « cesse d'exister à son égard. »[2]

**1934.** — Nous croyons au contraire que la notification faite par le tiers détenteur n'a aucun effet ni sur la durée de la prescription, ni sur son point de départ, et il continuera la prescription de dix à vingt ans commencée contre les créanciers hypothécaires.[3]

[1] *Documents relatifs au régime hypothécaire,* III, n° 602.

[2] *Des Privilèges et Hypothèques,* IV, n° 883 *bis.* — *Sic* Riom, 2 janvier 1858, Sirey, 58, II, 188, et Dalloz, 58, II, 136. — Persil, *Régime hypothécaire,* II, article 2184, n° 12 ; Grenier, *Des Hypothèques*, II, n° 458 ; Pont, *Des Privilèges et Hypothèques,* II, n° 1249.

[3] *Sic* Bordeaux, 15 janvier 1835, Sirey, 35, II, 248 ; Cassation, 6 mai 1840, Sirey, 40, I, 809 ; Bourges, 3 février 1843, Sirey, 44, II, 35 ; Douai, 17 novembre 1863, Sirey, 64, II, 253 ; Riom, 12 janvier 1883, Sirey, 84, II, 81, et Dalloz, 83, II, 12. — Aubry et Rau,

Notre point de départ est celui-ci : cette prescription a commencé à courir au profit du tiers détenteur; il faut donc, pour que cette notification, qui émane de lui, entraîne un abandon de la prescription commencée et une déchéance pour l'avenir de la prescription de dix à vingt ans, qu'elle le constitue, pour l'avenir, de mauvaise foi, et qu'elle contienne, pour le passé, une renonciation à la prescription commencée. Or tel n'est pas le caractère des notifications, et voici ce qu'elles signifient : le tiers détenteur, qui croyait l'immeuble par lui acheté libre d'hypothèques, s'aperçoit qu'il en est grevé, et alors, sans se faire en rien juge du mérite des inscriptions, sans rien reconnaître du droit des créanciers inscrits et sans rien abdiquer de son propre droit, il notifie son contrat aux créanciers apparents, se réservant d'examiner et au besoin de discuter ensuite leurs droits sur l'immeuble. Un pareil acte n'implique pas de sa part une renonciation à la prescription commencée, qui ne peut résulter que d'une volonté certaine d'abandonner son droit. Encore moins constitue-t-il le tiers détenteur de mauvaise foi, puisque, comme nous l'avons dit,[1] sa bonne foi s'apprécie au moment de son acquisition, et que la connaissance qu'il obtient ensuite de l'existence d'hypothèques ne modifie pas la durée de la prescription commencée à son profit.

**1935.** — Si l'immeuble grevé d'hypothèques est aux mains non pas d'un acquéreur, mais d'un tiers qui l'a hypothéqué pour la dette d'autrui, la situation de ce tiers ne sera pas semblable à celle de l'acquéreur. Il ne peut s'agir pour lui en effet de la prescription de dix à vingt ans, car il n'est pas de bonne foi, puisque c'est lui-même qui a cons-

III, § 294, texte et note 40, p. 520, et *5e édit.*, p. 862-863 ; Martou, *Des Privilèges et Hypothèques*, IV, n° 1365 ; Laurent, XXXI, n° 400 ; Dalmbert, *De la Purge*, n° 131 ; Baudry-Lacantinerie et de Loynes, *Du Nantissement, Des Privilèges et Hypothèques*, III, n° 2304.

[1] *Suprà*, Tome IV, n° 1924.

titué sur son fonds l'hypothèque contre laquelle il invoque la prescription.

Mais il pourra opposer au créancier la prescription de trente ans; l'article 2180 pose en effet le principe que les hypothèques s'éteignent par la prescription, c'est-à-dire par une prescription qui leur est propre ; et la seule différence entre le possesseur de bonne foi et le possesseur de mauvaise foi consiste dans la durée du temps requis pour prescrire. Il importe peu que le créancier contre lequel la prescription est invoquée par le tiers détenteur ait conservé son action personnelle contre son débiteur : l'existence de cette action n'empêchera pas l'extinction de l'hypothèque, pas plus que le maintien du droit hypothécaire, par exemple par une action en déclaration d'hypothèque, n'empêcherait la prescription de la créance. Du moment où l'immeuble hypothéqué est aux mains d'un autre que du débiteur personnel, deux prescriptions distinctes sont possibles : celle de l'action personnelle, qui entraînera par voie de conséquence celle de l'hypothèque, et celle de l'action hypothécaire, qui sera sans influence sur l'action personnelle.[1]

**1936.** — Les privilèges sur les immeubles et les hypothèques s'éteignent, en outre, par deux modes dont l'article 2180 ne parle pas, et que nous avons vus avec la théorie des inscriptions : le défaut de renouvellement des inscriptions, et la réduction de l'hypothèque prononcée en justice, lorsqu'il s'agit d'une hypothèque générale. Rappelons seulement à ce propos qu'à la différence de l'extinction qui résulte de la prescription, celle qui naît du défaut de renouvellement des inscriptions et de la réduction judiciaire n'est pas définitive pour l'avenir. Nous avons indiqué, dans la troisième partie de ce *Traité*, en étudiant *l'inscription des Privilèges et Hypothèques*, comment une inscription pouvait être reprise, malgré la péremption décennale,[2] et de

[1] Aubry et Rau, III, § 293, texte et note 16, p. 494-495, et *5e édit.*, p. 824.

[2] *Suprà*, Tome III, nos 1406-1411.

quelle manière l'inscription d'hypothèque générale réduite par jugement peut être rétablie avec sa généralité ou une partie de sa généralité primitive.[1]

**1937.** — Ces droits s'éteignent encore par un autre mode qui se rattache aussi à la théorie de l'inscription, et que nous avons étudié avec cette théorie,[2] l'omission du privilège ou de l'hypothèque dans le certificat d'inscription délivré par le conservateur des hypothèques à l'acquéreur. Nous rappelons à ce propos les dispositions de l'article 2198 ; d'après ce texte, l'immeuble à l'égard duquel cette omission a eu lieu demeure affranchi des charges omises, sauf la responsabilité du conservateur.

L'article 2198 ajoute deux choses : en premier lieu, les créanciers omis pourront se faire colloquer sur le prix de l'immeuble tant que ce prix n'aura pas été payé par l'acquéreur ou distribué dans un ordre. Il résulte de là que les créanciers ont perdu tout droit sur l'immeuble, et que non seulement l'acquéreur est dispensé vis-à-vis d'eux de notifier son contrat, mais le droit de surenchère n'existe plus pour eux.[3] En second lieu, cet effet extinctif ne se produit que si le certificat délivré à l'acquéreur n'a été requis par lui qu'après la transcription de son titre : c'est ce qui ressort clairement de ces mots de l'article, « pourvu qu'il ait « requis le certificat depuis la transcription de son titre ».[4]

**1938.** — Deux autres modes d'extinction des privilèges sur les immeubles et des hypothèques se rattachent à la procédure d'ordre : nous devons donc nous borner à les

[1] *Suprà,* Tome III, nos 1499-1502.

[2] *Suprà,* Tome III, nos 1062 et 1504.

[3] Grenier, *Des Hypothèques,* II, n° 443 ; Troplong, *Des Privilèges et Hypothèques,* IV, n° 1007 ; Aubry et Rau, III, § 293, texte et note 19, p. 495, et 5e *édit.*, p. 825. — *Contrà,* Merlin, Répert., V° *Transcription*, § VII, n° 13.

[4] Grenoble, 21 août 1822, Sirey, c. n., VII, II, 116. — Merlin, *Op. et Loc. citat.* ; Troplong, *Des Privilèges et Hypothèques,* IV, n° 1006 ; Aubry et Rau, IV, § 293, texte et note 18, p. 495, et 5e *édit.*, p. 825 ; Pont, *Des Privilèges et Hypothèques,* II, n° 1448.

mentionner, leur examen rentrant dans l'étude des règles de la procédure.

Le premier de ces modes d'extinction est édicté par l'article 755 du Code de procédure. Aux termes de l'article 754, tout créancier inscrit est tenu de produire à l'ordre dans les quarante jours de la sommation qui lui est faite par le poursuivant ; et l'article 755 attache au défaut de production dans ce délai la déchéance de tout droit au prix distribué :

« L'expiration du délai de quarante jours ci-dessus fixé « emporte de plein droit déchéance contre les créanciers « non produisants. »

Observons toutefois que cette déchéance n'existe qu'au profit des autres créanciers qui ont produit à l'ordre, mais qu'elle ne peut être invoquée ni par les créanciers chirographaires, ni par les créanciers hypothécaires qui n'ont pas produit. C'est ce qui ressort de la combinaison des articles 755 et 759 du Code de procédure. L'article 755 dit bien que le créancier qui n'a pas produit dans les quarante jours encourt de plein droit déchéance, mais il n'ordonne pas la radiation de son inscription; et l'article 759, qui prescrit au juge commissaire à l'ordre d'ordonner la radiation de certaines inscriptions, ne vise que celles des créanciers « non « utilement colloqués », c'est-à-dire des créanciers qui ont produit, mais qui ne sont pas venus en ordre utile. Il résulte de là, comme l'a très bien dit la Cour de cassation, que l'on ne peut refuser effet à cette inscription non radiée, du moment où il reste une portion des deniers à distribuer dans les mains de l'acquéreur ou à la Caisse des consignations, après l'acquittement des bordereaux de collocation.[1]

**1939**. — Le second mode d'extinction des privilèges et hypothèques résultant des règles de la procédure d'ordre est écrit dans l'article 759, que nous venons de citer, et il atteint les créanciers produisants qui ne viennent pas en ordre utile, par suite de l'épuisement des fonds à distribuer.

[1] Cassation, 10 juin 1828, Sirey, C. N., IX, I, 107 ; Cassation, 15 février 1837, Sirey, 37, I, 188. — Aubry et Rau, III, § 293, texte et note 20, p. 496, et *5e édit.*, p. 826.

Mais ce mode d'extinction présente un caractère particulier, que nous devons signaler : tandis que la déchéance résultant du défaut de production dans les délais de l'article 754 est absolue, en ce qui concerne les fonds à distribuer dans l'ordre, la radiation prescrite par l'article 759 a un effet beaucoup plus restreint : elle n'anéantit pas le droit du créancier, mais elle affranchit le prix mis en distribution, sous la condition qu'il sera entièrement employé au paiement des créances utilement colloquées. Si, par un événement quelconque, par exemple par suite de la production dans d'autres ordres, ces créances étaient payées avec d'autres deniers, le créancier dont l'inscription a été radiée prendrait les fonds libres, au rang de son hypothèque : la radiation n'a été que conditionnelle, et la condition ne s'est pas réalisée.[1]

**1940.** — Les privilèges et les hypothèques s'éteignent enfin, aux termes de l'article 2180, 3°, « par l'accomplisse-« ment des formalités et conditions prescrites aux tiers dé-« tenteurs pour *purger* les biens par eux acquis ». Mais l'importance de ce mode d'extinction a amené le législateur à le traiter à part, dans les chapitres VIII et IX de notre Titre. Nous allons aussi y consacrer un chapitre spécial, le chapitre deuxième et dernier de ce *Traité*.

[1] Paris, 23 avril 1836, Sirey, 36, II, 309 ; Cassation, 8 août 1836, Sirey, 36, I, 531. — Aubry et Rau, III, § 293, texte et note 21, p. 496, et 5e *édit.*, p. 826.

## CHAPITRE II

### DE LA PURGE.

**1941**. — Nous diviserons nos explications relatives à la purge en trois points :

I. — *Des règles générales sur la purge.*

II. — *De la purge des hypothèques inscrites.*

III. — *De la purge des hypothèques légales dispensées d'inscription et non inscrites.*

## SECTION I

### *Des règles générales sur la purge.*

**1942**. — Nous étudierons, à propos des règles générales de la purge, les quatre questions suivantes :

§ I. — *Caractères de la purge et ses diverses espèces ;*
§ II. — *Acquisitions qui donnent lieu à la purge* ;
§ III. — *Personnes qui peuvent purger ;*
§ IV. — *Frais de la purge.*

### § I

### *Caractères de la purge et ses diverses espèces.*

**1943**. — On peut, à notre avis, définir la purge dans les termes suivants : c'est la faculté donnée par la loi au tiers détenteur d'un immeuble grevé de privilèges ou d'hypothèques d'éteindre ces charges, en accomplissant les formalités et les conditions auxquelles le législateur soumet l'exercice de cette faculté.

Nous disons que la purge est un moyen *d'éteindre* les privilèges et hypothèques qui grèvent un immeuble ; cependant une opinion soutient que la purge n'est pas un mode d'extinction des privilèges et hypothèques, mais seulement un moyen d'éteindre le droit de suite des créanciers, en laissant subsister leur droit de préférence.

« C'est la consignation ou le paiement effectif du prix, dit « M. Benech, et non les formalités de la purge, qui entraîne « l'extinction de l'hypothèque, et la purge n'est en vérité « qu'une préparation, qu'un acheminement pour arriver à « cette extinction, car elle est la liquidation nécessairement « préalable de la valeur réelle de l'immeuble... Quand il y « a dissolution de l'obligation principale, renonciation du « créancier à l'hypothèque, prescription, il ne reste plus « aucun vestige de l'hypothèque : tout a péri en même « temps, droit de suite et droit de préférence. Mais quand « il n'y a que purge, l'extinction se réduit à la perte du droit « de suite. »[1]

**1944.** — Nous croyons que cette interprétation n'est pas exacte, et que c'est avec raison que l'article 2180 range la purge parmi les modes d'extinction des privilèges et hypothèques. La loi en effet, en disant que la purge éteint les hypothèques, ajoute qu'elle ne produit cet effet que « par « l'accomplissement des formalités et *conditions* prescrites « aux tiers détenteurs » ; et parmi ces conditions se trouve celle du paiement du prix ou de la consignation, imposée par l'article 2186 au tiers détenteur. Il est donc vrai de dire que le paiement du prix ou la consignation est nécessaire pour éteindre les privilèges ou hypothèques, mais il faut ajouter que ce paiement ou cette consignation est une des conditions de la purge.[2]

**1945.** — La purge est, disons-nous, une « faculté » donnée par la loi au tiers détenteur : elle n'est en effet dans aucun cas une obligation pour lui, et il peut, si bon lui semble, laisser l'immeuble par lui acquis grevé des privilèges ou hypothèques existant au moment de l'acquisition. Lors de

[1] *Du droit de préférence en matière de purge des hypothèques légales,* p. 109 et 111. — *Sic* Aubry et Rau, III, § 293, n° 7, p. 496, et *5e édit.*, p. 821-822 ; et § 293 *bis,* n° 1, p. 497, et *5e édit.*, p. 828 ; Pont, *Des Privilèges et Hypothèques*, II, n° 1240.

[2] Martou, *Des Privilèges et Hypothèques,* IV, n° 1343 ; Laurent, XXXI, n° 414.

l'exigibilité des créances, il pourra être poursuivi par l'action hypothécaire, mais, en attendant, il lui est loisible de supporter ces charges, et nul ne peut le contraindre à les faire disparaître.[1]

C'est une « faculté » que la loi lui accorde : dès lors il aura le droit d'en user quand bon lui semblera, sans qu'on puisse lui opposer aucune prescription, les actes de pure faculté ne pouvant, aux termes de l'article 2232, être atteints par la prescription.

Sous ce double rapport, liberté pour le tiers détenteur de purger ou non, sans que sa situation hypothécaire s'en trouve modifiée, et liberté de purger à toute époque, le système de notre loi diffère de celui de la loi du 11 Brumaire an VII : celle-ci contraignait indirectement l'acquéreur à la purge, au moins lorsque le prix était insuffisant pour acquitter toutes les charges hypothécaires, et elle l'obligeait à le faire dans un certain délai. L'article 30 de cette loi s'exprimait ainsi :

« Si le prix exprimé dans le contrat est insuffisant pour « acquitter toutes les charges et hypothèques, l'acquéreur, « *pour se dispenser d'en payer l'intégralité, est tenu de noti-* « *fier, dans le mois de la transcription de l'acte de mutation,* « aux créanciers, aux domiciles par eux élus, etc... »

**1946.** — La purge est une faculté accordée « aux tiers « détenteurs » ; ces expressions signifient deux choses : la première, que les tiers détenteurs seuls, et non les créanciers, peuvent purger ; la seconde, qu'il n'y a que les tiers détenteurs qui aient le droit de purger, c'est-à-dire ceux qui sont tenus seulement *propter rem*, qui ne sont pas personnellement obligés à la dette.

Les acquéreurs seuls, disons-nous, et non les créanciers ont le droit de purger : c'est ce qui résulte de tous les textes des chapitres VIII et IX de notre Titre, qui ne parlent

[1] Cassation, 4 juin 1889, Sirey, 90, I, 65 ; Dalloz, 90, I, 133 ; et *Pandectes françaises*, 89, I, 541 ; Cassation, 20 octobre 1897, Dalloz, 98, I, 13. — Dalmbert, *De la purge*, n° 33.

jamais que « des tiers détenteurs, de l'acquéreur, du nou-
« veau propriétaire ». Lors de l'enquête sur la réforme hypothécaire de 1841, la Cour de Nancy demandait que cette faculté fût étendue aux créanciers :

« La purge des hypothèques, disait-elle, est une voie de
« sûreté, qu'il faudrait ne jamais négliger, et qui par cela
« même devrait être facile, peu dispendieuse, et accessible
« à tous les acquéreurs et même aux prêteurs. »[1]

Un pas a été fait dans cette voie par la loi des 10-15 juin 1853 sur les sociétés de crédit foncier : elle autorise ces sociétés à purger les hypothèques légales, connues ou inconnues, qui grèvent l'immeuble avec la garantie duquel la société a consenti un prêt.

Ces expressions que nous employons, faculté accordée « aux tiers détenteurs », veulent dire en outre qu'il n'y a que les tiers détenteurs qui puissent purger, c'est-à-dire les personnes qui ne sont tenues de l'hypothèque que *propter rem*, qui n'ont vis-à-vis des créanciers aucune obligation personnelle. Nous nous bornons à indiquer ce principe, que nous développerons au § III de cette section, en traitant *Des personnes qui peuvent purger.*

**1946** I. — La purge a, pour la sécurité de l'acquéreur, une très grande importance, car s'il n'y recourt pas il ne peut pas se libérer avec sécurité de son prix, même en payant des créanciers inscrits. Le paiement qu'il aurait ainsi opéré ne le libère pas, et ne lui permet pas de se prévaloir de la compensation entre ces créances et son prix vis-à-vis des autres créanciers inscrits qui le poursuivraient. Vis-à-vis de ceux-ci, il n'a qu'un droit, celui d'invoquer la subrogation opérée à son profit dans les droits des créanciers qu'il a désintéressés :

« Attendu, dit un arrêt de la Cour de cassation du 31 dé-
« cembre 1895, que l'article 2167 du Code civil assujettit
« l'acquéreur d'un immeuble grevé d'hypothèques, qui veut

[1] *Documents relatifs au régime hypothécaire,* II, n° 235.

« se libérer, à remplir les formalités de la purge ; qu'en « payant des créanciers directement, il engage sa respon- « sabilité ; que, débiteur de son prix envers les créanciers « inscrits et sous la condition qu'il ne se produira pas de « surenchère, il ne peut compenser ce prix avec les créan- « ces qu'il a payées ; que, par l'effet de la subrogation ré- « sultant pour lui de ce paiement, il est simplement subs- « titué aux droits des créanciers qu'il a désintéressés, et « tenu des mêmes obligations qu'eux pour la conservation « de ses droits ; que le rang de ces créanciers étant, aux « termes de l'article 2134 du Code civil, réglé par l'ordre « des inscriptions, il ne peut se prévaloir, à l'égard des « créanciers inscrits, d'une hypothèque qui a été définitive- « ment rayée. »[1]

**1947.** — L'institution de la purge que nous allons étudier a été l'objet de deux ordres de critiques : on a attaqué son principe, puis son organisation.

On a, disons-nous, attaqué d'abord son principe. La purge donne à l'acquéreur un moyen de rompre le contrat passé par le débiteur avec les créanciers hypothécaires : ceux-ci croyaient avoir fait un placement d'une durée déterminée, ils vont être forcés de recevoir leur paiement par anticipation ; ou bien encore ils vont être forcés de recevoir un paiement partiel, contrairement au principe de l'article 1244. Cette faculté donnée à l'acquéreur devient un moyen de léser les droits des créanciers et de briser un contrat malgré la volonté de l'un des contractants.

Ces critiques, bien que fondées dans leur principe, n'ont pas trouvé d'écho, et il est à noter que, dans l'enquête sur la réforme hypothécaire de 1841, il ne s'est trouvé ni une Cour ni une Faculté pour demander la suppression de la purge. C'est que, si l'atteinte portée au droit des créanciers

[1] Cassation, 31 décembre 1895, Sirey, 98, I, 211, et *France judiciaire*, 96, 313. — *Sic* Cassation, 27 janvier 1885, Sirey, 86, I, 109, et *France judiciaire*, 84-85, 274. — Dalmbert, *Note*, Sirey, 1894, I, 337.

hypothécaires est certaine, elle est justifiée par un intérêt supérieur de crédit.

« La purge, disait avec raison M. Persil dans son *Rapport* « lors du projet de réforme hypothécaire de 1847, est un « expédient équitable, imaginé pour rendre l'immeuble « aliéné aussi net et aussi liquide, dans les mains du nou- « veau détenteur, que peut l'être l'argent qu'il offre aux « créanciers et qui est destiné à passer dans leurs mains, en « échange du droit hypothécaire qu'ils ont sur l'immeuble. « En deux mots, c'est la substitution de l'argent à l'immeu- « ble faite sous la garantie de la loi, autant dans l'intérêt de « la conservation des gages hypothécaires que pour facili- « ter, sans inconvénients et sans danger, la circulation des « propriétés immobilières. Il ne faut pas un grand effort « de réflexion pour comprendre que ce serait frapper tous « les immeubles d'inaliénabilité que de ne pas les mettre, à « un moment donné, dans cet état de complète libération « et d'affranchissement absolu. »

M. Laurent a justifié, dans une forme plus saisissante encore, l'utilité de la purge :

« L'utilité, pour mieux dire, la nécessité de la purge est « incontestable. Quand un immeuble est grevé d'inscriptions « au-delà de sa valeur, la purge est le seul moyen qui en « rende l'aliénation possible.

« Si l'acquéreur ne pouvait pas le purger des privilèges « et hypothèques qui le grèvent, il n'achèterait pas. Quelle « serait en effet la suite inévitable de son acquisition ? L'ex- « propriation forcée. J'achète pour 40,000 fr. un immeuble « grevé de charges hypothécaires qui s'élèvent à 60,000 fr. « Les créanciers me poursuivent. Que ferai-je ? La loi me « donne le droit de payer les créances inscrites ou de dé- « laisser. Payer, je ne le puis, puisque les dettes excèdent « de 20,000 fr. mon prix. Délaisser conduit à l'expropria- « tion, aussi bien que si la vente se poursuivait sur moi. « Je serai donc exproprié, dans toute hypothèse. Or, on « n'achète pas avec la certitude d'être évincé. Ainsi, sans

« la purge, les immeubles grevés au-delà de leur valeur ne « trouveraient pas d'acheteur, ils seraient, de fait, hors du « commerce.

« Supposez que ces immeubles trouvent un acquéreur. « Quelle sera la position du tiers détenteur ? Menacé d'un « jour à l'autre d'être évincé, il ne donnera pas à l'héritage « les soins que son entretien et surtout son amélioration « exigeraient. L'agriculture en souffrirait, ainsi que la « richesse publique. Il est donc d'intérêt général que les « immeubles puissent être purgés des charges hypothé- « caires qui en entravent la circulation et en empêchent « l'exploitation. »[1]

**1948.** — La seconde critique adressée à la procédure de purge porte sur son organisation, notamment pour la purge des hypothèques dispensées d'inscription et non inscrites ; mais, sur ce point, tout le monde est d'accord et la critique unanime. Cette procédure est longue, compliquée, coûteuse, à ce point qu'elle est en fait impossible et n'est pas pratiquée dans les aliénations de peu d'importance, si nombreuses pourtant en France. Nous pourrions sur ce point multiplier les citations, pour montrer ce côté si vulnérable de notre régime hypothécaire, qui d'ailleurs en renferme tant ! Nous en ferons deux seulement, que nous empruntons à l'enquête de 1841, et qui sont relatives, la première, à la purge en général, et la seconde, à la purge des hypothèques occultes.

Parlant de la purge en général, la Cour de Nancy, après en avoir indiqué les avantages en des termes que nous avons cités plus haut,[2] ajoutait :

... « Cependant, il est avéré qu'avec le Code civil, le « Code de procédure et toutes les lois fiscales qui s'y ratta- « chent, il faut, sous peine de ruine, renoncer à cette ga- « rantie dans toutes les acquisitions et ventes d'immeu-

[1] Laurent, XXXI, n° 415. — *Compar.* Pont, *Des Privilèges et Hypothèques*, II, n° 1266 ; Dalmbert, *De la Purge,* n°s 4-5.

[2] *Suprà,* Tome IV, n° 1946.

« bles qui se font en détail, ou qui s'appliquent à des fonds « de peu de valeur : le vice essentiel du système réagit « fortement sur le crédit foncier, c'est pourquoi nous y « insistons de nouveau. »[1]

La Cour d'Angers, envisageant spécialement la purge des hypothèques occultes, disait :

« L'article 2194 du Code civil impose à l'acquéreur qui « veut s'affranchir de l'hypothèque légale une série d'actes « qui engendrent beaucoup trop de frais. Il est certain que « presque aucun individu acquéreur pour un prix inférieur « à 500 fr., par exemple, ne peut se soumettre à de telles « prescriptions, car elles lui causeraient une dépense s'é- « levant au tiers environ de la somme qu'il paie au ven- « deur ; et toutefois on fera remarquer, si on peut s'en « rapporter à un ouvrage sur la matière qui nous occupe, « que la moitié des ventes ne dépasse pas ce taux. Ainsi la « loi, telle qu'elle est conçue, laisse en quelque sorte sans « protection, contre les hypothèques occultes, cinquante « acquéreurs sur cent.

« Quant aux aliénations qui se font pour un prix plus « élevé, la plupart des nouveaux propriétaires reculent en- « core devant les déboursés nécessaires à la purge de ces « hypothèques. Personne n'ignore que les tiers détenteurs « cherchent très rarement une complète sécurité dans l'ac- « complissement de cette procédure.

« Il est donc extrêmement urgent que le législateur s'étu- « die à la simplifier, tout en conservant aux créanciers la « protection à laquelle ils ont des droits bien incontesta- « bles. »[2]

**1949.** — La procédure de la purge est d'origine française.

En droit romain, l'acquéreur sur aliénation volontaire d'un bien n'avait aucun moyen de faire disparaître les hypothèques qui pouvaient le grever, pas plus qu'il n'avait de

[1] *Documents relatifs au régime hypothécaire,* II, n° 235.
[2] *Documents relatifs au régime hypothécaire,* II, n° 224.

moyen de connaître ces hypothèques, de telle sorte qu'il lui était impossible de payer son prix avec sécurité. Il n'y avait d'exception que pour les ventes publiques d'immeubles faites d'autorité de justice, *subhastationes :* les créanciers hypothécaires présents, avertis par la publicité qui les entourait, *programmate publico*, étaient censés abandonner leur droit hypothécaire dès qu'ils ne l'exerçaient pas à ce moment. C'est ce qui résulte d'une Constitution des empereurs Dioclétien et Maximin ainsi conçue :

« *Si eo tempore, quo prædium distraheretur, program-*
« *mate admoniti creditores, cum præsentes essent, jus suum*
« *executi non sunt : possunt videri obligationem amisisse.* »[1]

Quant à la vente d'immeubles faite à la requête d'un créancier, voici la seule garantie, bien restreinte, que les lois romaines donnaient à l'acquéreur : si la vente était faite après l'exigibilité de la créance du poursuivant et avec les conditions requises par la loi, les hypothèques postérieures à celle du poursuivant étaient éteintes, et l'acquéreur ne pouvait être évincé que par les créanciers hypothécaires antérieurs au poursuivant.[2]

**1950.** — Voici comment la purge est née dans notre ancien droit.

On admettait, comme en droit romain, que la vente faite par autorité de justice faisait disparaître le droit des créanciers hypothécaires sur l'immeuble, à raison des garanties qu'offrait une pareille vente pour la sauvegarde du droit de préférence de ceux-ci ; et bientôt la vente par autorité de justice fut exigée non seulement lorsqu'un débiteur ne satisfaisait pas à ses engagements, mais aussi lorsque l'aliénation était provoquée par le créancier hypothécaire. Cette vente par autorité de justice, qui purgeait les hypothèques, comme nous disons aujourd'hui, s'appela d'abord « *vente*

[1] L. 6, Cod., *De remission. pign.* (VIII, 26).

[2] Accarias, *Précis de Droit romain*, I, n° 287 *bis* ; Maynz, *Eléments de Droit romain*, I, § 254, texte et note 25, p. 602.

« *par décret* », et plus tard « vente par décret *forcé* », à raison d'une institution nouvelle dont nous allons parler.

« *Décret forcé,* dit Ferrière, est celui qui se fait involon-
« tairement à la poursuite d'un créancier qui a fait saisir
« réellement un héritage ou autre immeuble appartenant à
« son débiteur, qui est en demeure de payer.

« En conséquence de la saisie réelle et des autres procé-
« dures qui se font dans la poursuite des criées, on parvient
« à l'adjudication ; et le jugement qui adjuge l'immeuble
« saisi réellement au plus offrant et dernier enchérisseur
« est appelé *décret.* »[1]

La vente par décret purgeait, disons-nous, toutes les hypothèques :

« Un Décret, dit Loisel, nettoie toutes Hypothèques et
« Droits, hors les Censuels et Feudaux. »[2]

Pothier dit de son côté :

« L'héritage adjugé par décret est transféré à l'adjudica-
« taire avec les seules charges exprimées par l'affiche : le
« décret purge toutes les autres et éteint tous les droits de
« propriété et autres droits réels que des tiers auraient pu
« avoir dans cet héritage. Cela est fondé sur l'édit de 1551,
« article 13, qui veut que tous prétendants droits non sei-
« gneuriaux sur les choses créées, soit foncières ou autres,
« soient tenus de s'opposer pour lesdits droits... »[3]

**1951.** — Nos anciens jurisconsultes furent frappés des avantages que présentait le décret au point de vue des hypothèques, et par suite de la circulation des biens, et ils imaginèrent d'étendre ce bienfait aux ventes volontaires, à l'aide d'un procédé qui rappelle les moyens employés à Rome pour échapper aux rigueurs du *jus civile* ; ce moyen fut la procédure de *décret volontaire :*

« *Décret volontaire* est celui qui se fait du consentement

[1] Dictionn. de Droit et de Pratique, V° *Décret forcé.*
[2] *Instit. coutum.*, Liv. VI, tit. V, sentence 15.
[3] *Traité de la Procédure civile*, n° 638.

« des parties sur le vendeur, afin de purger les hypothè-
« ques et de mettre l'acquéreur en sûreté.

« Ainsi l'on convient souvent, dans les contrats de vente,
« que le vendeur ne touchera le prix d'un héritage qu'a-
« près le décret volontaire qui en sera fait, et qu'il aura été
« en conséquence adjugé à l'acquéreur.

« Pour cet effet, l'acquéreur, après avoir fait saisir réel-
« lement sur lui l'héritage qu'il a acheté, à la requête d'un
« de ses créanciers, fait faire les criées et les mêmes pro-
« cédures qui se font au cas du décret forcé jusqu'à l'ad-
« judication.

« Voici comment cela se pratique. L'acquéreur crée une
« dette imaginaire au profit d'un ami qui en donne une con-
« tre-lettre. En conséquence de cette obligation simulée,
« l'acquéreur de l'héritage se fait faire par son ami un com-
« mandement pour payer ; et sur le refus, cet ami saisit
« réellement l'immeuble sur l'acquéreur ; ensuite, à l'ex-
« ception du bail judiciaire, on fait les criées et le reste de
« la procédure, comme dans un décret forcé, jusqu'à l'ad-
« judication. »[1]

**1952.** — Si la procédure de décret volontaire, dans le détail de laquelle nous n'avons pas à entrer, présentait le grand avantage de purger les hypothèques, elle était onéreuse, longue et par là même très gênante pour l'acquéreur, qui ne pouvait de longtemps se libérer de son prix.

L'édit de juin 1771 apporta un remède à cet état de choses en substituant à la procédure du décret volontaire les *lettres de ratification*. Le préambule de cet édit met bien en relief les inconvénients du décret volontaire :

... « Nous nous sommes déterminé d'autant plus volon-
« tiers à prendre ce parti qu'il facilitera la vente d'une quan-
« tité de petits objets et immeubles réels et fictifs, qui ne
« peuvent être acquis avec solidité, *parce que les frais du*
« *plus simple décret volontaire en absorberaient le prix et*

[1] Ferrière, Dictionn. de Droit et de Pratique, V° *Décret volontaire.*

« *au delà ;* en sorte que ces immeubles restent souvent « abandonnés et sans culture, par l'impuissance dans la- « quelle se trouvent les propriétaires de les cultiver, et « les obstacles que craignent ceux qui pourraient les ac- « quérir, effrayés par l'exemple des pertes qu'éprouvent « ceux qui, ayant fait de pareilles acquisitions, sont obli- « gés de les déguerpir ou d'en payer deux fois le prix, par « l'effet des demandes en déclarations d'hypothèques for- « mées par les créanciers des vendeurs ; ce qui donne lieu « à des contestations également ruineuses pour les acqué- « reurs et débiteurs... »[1]

Pas plus que pour la procédure de décret volontaire, nous ne voulons entrer dans le détail des moyens à employer pour obtenir des lettres de ratification, ni dans l'étude des effets de ces lettres. Disons seulement, en substance, en quoi consistait cette nouvelle organisation de la purge.

Tout acquéreur qui voulait purger devait déposer son contrat au greffe du bailliage, ou de la sénéchaussée dans le ressort de laquelle était situé l'immeuble vendu. Le greffier en insérait un extrait dans un tableau placé dans l'auditoire, où il restait exposé pendant deux mois. Pendant ce délai, tout créancier légitime du vendeur pouvait former opposition, et l'effet de cette opposition durait pendant trois ans. Les créanciers opposants avaient le droit, pendant ce même délai, de surenchérir du dixième le prix porté au contrat de vente, et du vingtième, au cas où une surenchère aurait déjà été portée. A l'expiration des deux mois, les lettres de ratification étaient expédiées et scellées, à la charge des oppositions, s'il y en avait, et le prix d'acquisition était ensuite distribué aux créanciers opposants suivant leur ordre, privilégiés, hypothécaires, chirographaires.

**1953**. — Dans la législation intermédiaire, deux lois, celle du 9 Messidor an III et celle du 11 Brumaire an VII, donnèrent à la purge une nouvelle organisation.

[1] Jourdan, Decrusy et Isambert, *Rec. génér. des anc. Lois françaises,* XXII, p. 530-531.

Nous laisserons de côté la tentative d'organisation de la loi de l'an III, tentative malheureuse, et dans laquelle il n'y a aucun enseignement à retenir : organisée, comme on l'a dit avec raison, dans un but essentiellement fiscal, la purge de la loi de Messidor était à la fois très onéreuse et pleine de dangers.

Le système de la loi du 11 Brumaire an VII peut se résumer de la façon suivante. Toutes les hypothèques étant publiques sous l'empire de cette loi, il est inutile de recourir au procédé des oppositions destiné, sous l'empire de l'édit de 1771, à faire connaître les créanciers hypothécaires. L'acquéreur se bornera donc à notifier son contrat aux créanciers inscrits, avec déclaration qu'il est prêt à acquitter les charges et hypothèques grevant l'immeuble, de la manière qu'elles ont été constituées, mais à concurrence seulement de son prix d'acquisition. Les créanciers qui reçoivent cette notification peuvent requérir la mise aux enchères et l'adjudication publique de l'immeuble, en se soumettant à faire porter le prix à un vingtième au moins en sus de celui stipulé au contrat ; faute par eux de faire cette réquisition, le prix de l'immeuble est définitivement fixé au prix stipulé dans le contrat, tout droit de suite est éteint, et l'acquéreur libéré en payant son prix aux créanciers en ordre de le recevoir.

**1954.** — Le Code civil a adopté pour les hypothèques inscrites, dans son ensemble et sauf des modifications accessoires que nous signalerons au cours de nos explications, le système de la loi du 11 Brumaire an VII.

Mais, comme le Code a dérogé au système de publicité absolue des hypothèques établi par la loi de Brumaire, qu'il a admis que certaines hypothèques existaient sans inscription, il a dû organiser un système destiné à faire apparaître celles-ci.

De là est née la division des règles de la purge dans le Code civil en deux chapitres : le chapitre VIII, consacré à la purge des hypothèques inscrites et complété par les arti-

cles 832 à 838 du Code de procédure civile, reproduit les dispositions de la loi de Brumaire ; et le chapitre IX, relatif à la purge des hypothèques dispensées d'inscription et non inscrites, organise une procédure absolument étrangère à la loi de Brumaire pour faire apparaître ces hypothèques afin de les purger.

**1955.** — La purge établie par le chapitre IX, pour les hypothèques dispensées d'inscription, ne doit être faite que si ces hypothèques ne sont pas inscrites au moment où l'acquéreur procède à la purge. Si au contraire elles sont inscrites à ce moment, c'est la purge des hypothèques inscrites, celle du chapitre VIII, à laquelle l'acquéreur doit avoir recours.

C'est ce qui résulte d'abord de la rubrique du chapitre IX, « Du mode de purger les hypothèques *quand il n'existe pas* « *d'inscription* sur les biens des maris et des tuteurs » ; et aussi des termes de l'article 2193, « Pourront les acqué- « reurs d'immeubles appartenant à des maris ou à des tu- « teurs, *lorsqu'il n'existera pas d'inscription sur les dits* « *immeubles*, etc... »

Le but de la loi le veut ainsi : la procédure du chapitre IX est organisée pour faire apparaître les hypothèques que rien ne révèle à l'acquéreur ; si elles se sont déjà révélées par une inscription, il est tout à fait inutile d'y recourir.[1]

A plus forte raison en sera-t-il ainsi si ces hypothèques sont soumises à inscription en vertu de l'article 8 de la loi du 23 mars 1855. Alors, comme le font remarquer avec raison MM. Aubry et Rau,[2] ou ces hypothèques ont été inscrites en conformité de l'article 8, et alors elles sont sou-

[1] Cassation, 21 août 1833, Sirey, 33, I, 612. — Merlin, Répert., V° *Transcription*, § II, n° 5, 2° ; Persil, *Régime hypothécaire*, II, article 2193, n° 3 ; Troplong, *Des Privilèges et Hypothèques*, IV, n°s 975 et 997 ; Aubry et Rau, III, § 293 *bis*, texte et note 38, p. 509-510, et 5e *édit.*, p. 847 ; Pont, *Des Privilèges et Hypothèques*, II, n°s 1267 et 1402 ; Dalmbert, *De la Purge*, n° 109.

[2] Aubry et Rau, III, § 293 *bis*, texte et note 39, p. 510, et 5e *édit.*, p. 847.

mises à la purge du chapitre VIII, en tant qu'hypothèques inscrites ; ou il n'a pas été pris d'inscription dans le délai fixé par la loi de 1855, et l'acquéreur n'a pas à s'en préoccuper, puisqu'elles ne sont pas alors opposables aux tiers.

**1956.** — La procédure du chapitre IX n'est applicable qu'aux hypothèques légales frappant les biens des maris et des tuteurs, et elle est étrangère aux privilèges, même à ceux qui, dispensés d'inscription tant que l'immeuble grevé reste aux mains du débiteur, doivent être inscrits avant la transcription de la revente : là encore, l'intitulé du chapitre IX et les termes des articles 2194 et 2195 sont formels, et écartent aussi bien la purge des privilèges que celle des hypothèques légales inscrites. La situation de l'acquéreur, vis-à-vis de ces créanciers privilégiés, sera celle que nous indiquions tout à l'heure vis-à-vis des créanciers à hypothèque légale tenus à inscription en vertu de l'article 8 de la loi du 23 mars 1855 : ou ces créanciers privilégiés auront pris inscription avant la transcription du contrat d'acquisition, cas dans lequel l'acquéreur devra purger contre eux, conformément aux règles du chapitre VIII ; ou ils n'ont pas pris inscription avant cette époque, et leurs privilèges ne sont pas opposables à l'acquéreur.[1]

**1957.** — S'il existe sur l'immeuble acquis à la fois des hypothèques ou des privilèges inscrits, et des hypothèques dispensées d'inscription et non inscrites, l'acquéreur doit remplir à la fois les formalités du chapitre VIII et celles du chapitre IX.

S'il n'y a que des hypothèques de cette dernière catégorie, les formalités du chapitre IX doivent seules être observées, même si les créanciers prennent inscription au cours des deux mois fixés par l'article 2195 : l'inscription qu'ils prennent ne change pas le caractère de leur droit, et les conditions du chapitre VIII ne s'ajoutent pas alors à celles du

[1] Merlin, Répert., V° *Transcription*, § II, n° 5, 3° ; Troplong, *Des Privilèges et Hypothèques*, IV, n° 922 ; Aubry et Rau, III, § 293 *bis*, texte et note 40, p. 510, et *5e édit.*, p. 847-848.

chapitre IX. Il y a, dans ces deux chapitres, deux procédures parallèles complètement organisées, chacune se suffisant à elle-même, et il serait contraire au but aussi bien qu'aux termes de la loi d'ajouter le délai de quarante jours de l'article 2185 au délai de deux mois de l'article 2195. C'est donc dans ce délai de deux mois à dater de l'exposition du contrat que les créanciers à hypothèque légale devront dans tous les cas porter une surenchère.[1]

## § II

### *Acquisitions qui donnent lieu à purge.*

**1958.** — Nous avons défini la purge une faculté donnée par la loi au tiers détenteur d'un immeuble grevé de privilèges ou d'hypothèques d'éteindre ces charges, en accomplissant les formalités et conditions prescrites par la loi. Il résulte de cette définition que si la nature de l'aliénation de l'immeuble ou le mode d'acquisition qui a été employé ont pour effet d'éteindre par eux-mêmes les privilèges et hypothèques existant sur l'immeuble, il n'y a pas lieu à purge : l'acquéreur n'a pas à suivre de procédure pour faire disparaître des charges qui sont supprimées par le seul effet du contrat, le droit des créanciers étant reporté sur le prix.

Quelques auteurs qualifient ce résultat de « *purge virtuelle* »[2] : nous aimons mieux dire que dans des acquisitions

[1] Grenoble, 27 décembre 1821, Sirey, C. N., VI, II, 508 ; Metz, 14 juin 1837, Sirey, 38, II, 197. — Merlin, RÉPERT., V° *Transcription,* § II, n° 5, 4° ; Grenier, *Des Hypothèques*, II, n° 457 ; Troplong, *Des Privilèges et Hypothèques,* IV, n° 995 ; Aubry et Rau, III, § 293 *bis,* texte et note 42, p. 510-511, et 5e *édit.,* p. 848 ; Pont, *Des Privilèges et Hypothèques,* II, n° 1419. — *Contrà,* Caen, 28 août 1811, Sirey, C. N., III, II, 563 ; Caen, 12 avril 1826, Sirey, C. N., VIII, II, 220 ; Orléans, 17 juillet 1829, Sirey, C. N., IX, II, 304. — Duranton, XX, n° 423.

[2] *Voir* notamment Dalmbert, *De la Purge*, n° 37. — *Compar.* Aubry et Rau, III, § 294, p. 500 et 501.

de ce genre *il n'y a pas lieu à purge*, c'est-à-dire à l'emploi d'une procédure spéciale destinée à faire disparaître les privilèges et hypothèques ; le mode d'aliénation ou la nature de l'aliénation éteignent les privilèges et hypothèques, au point de vue du droit de suite, et dispensent de recourir à la purge.

**1959.** — Tout d'abord, il n'y a pas lieu à purge lorsqu'un immeuble est exproprié pour cause d'utilité publique : les jugements d'expropriation, ou les cessions amiables intervenues après l'accomplissement des formalités prescrites par l'article 2 de la loi du 3 mai 1841 suppriment la faculté de surenchère pour les créanciers inscrits et transportent leurs droits de l'immeuble sur le prix. L'article 17, après avoir donné aux créanciers hypothécaires ou privilégiés un délai de quinzaine après la transcription du jugement d'adjudication pour s'inscrire, ajoute :

« Les créanciers inscrits n'auront dans aucun cas la fa-
« culté de surenchérir, mais ils pourront exiger que l'in-
« demnité soit fixée conformément au titre IV. »

Cette disposition est étendue par l'article 19 au cas de cession amiable.

**1960.** — En second lieu, la purge est inutile lorsque la propriété est transmise à l'acquéreur par un jugement d'adjudication sur saisie immobilière. L'article 717 du Code de procédure, modifié par la loi du 21 mai 1858, s'exprime ainsi dans son dernier alinéa :

« Le jugement d'adjudication dûment transcrit purge
« toutes les hypothèques, et les créanciers n'ont plus d'ac-
« tion que sur le prix... »

Cet effet de l'adjudication sur expropriation forcée n'est pas nouveau, et nous avons indiqué qu'il se produisait en droit romain,[1] et dans notre ancien droit, avec la procédure du *décret forcé*.[2] Sous l'empire du Code civil, l'économie des chapitres VIII et IX, qui ne parlent que de l'effet des « *contrats* translatifs de propriété », ne permettait pas de

[1] *Suprà*, Tome IV, n° 1949.
[2] *Suprà*, Tome IV, n° 1950.

soutenir qu'ils modifiaient l'ancien droit, en ce qui concerne les hypothèques inscrites. Mais, pour les hypothèques légales dispensées d'inscription, c'était une question très controversée, en doctrine et en jurisprudence, de savoir si la purge était nécessaire, comme au cas d'aliénation volontaire. La loi du 21 juin 1858 a tranché la question dans le sens de la négative en décidant, dans le nouvel article 717 que nous venons de citer, que « le jugement d'adjudication « purge *toutes les hypothèques* », les hypothèques dispensées d'inscription comme les autres.

**1961**. — Est-ce *le jugement* d'adjudication sur expropriation forcée qui purge les hypothèques, ou seulement *sa transcription ?* La question est controversée, et elle devait l'être en présence des termes équivoques de la loi de 1858, « *le jugement d'adjudication dûment transcrit* ».

Une opinion soutient que les créanciers peuvent prendre inscription jusqu'à la transcription, avec les droits ordinaires que l'hypothèque confère au créancier inscrit, et que ce n'est que la transcription qui convertit le droit des créanciers en un droit sur le prix. Les expressions de l'article 717 sont significatives, dit-on ; ce n'est pas au « jugement » qu'il attache l'effet de transformer le droit des créanciers en un droit sur le prix, c'est « au jugement dûment transcrit », donc à partir de la transcription qui en est le complément nécessaire. D'ailleurs il ressort des articles 3 et 6 de la loi du 23 mars 1855 que la propriété de l'immeuble n'est enlevée au débiteur saisi, à l'égard des tiers, que par la transcription du jugement d'adjudication : par suite il est logique de décider que les créanciers du saisi peuvent utilement s'inscrire jusqu'à cette date.[1]

[1] Aix, 19 juin 1884, Sirey, 84, II, 155, et Dalloz, 86, II, 172; Nîmes, 11 juillet 1884, Sirey, 84, II, 155, et Dalloz, 85, II, 159; Bordeaux, 1er décembre 1885, Sirey, 87, II, 167, et Dalloz, 87, II, 12 ; Cassation, 4 mai 1891, Sirey, 91, I, 373 ; Dalloz, 92, I, 9, et *France judiciaire,* 91, II, 262 ; Tribunal de Cahors, 25 janvier 1892, Dalloz, 92, II, 418. — Troplong, *De la Transcription,* n° 272 ;

**1962.** — L'opinion contraire nous semble préférable.

Historiquement, dans notre ancien droit, c'était *le décret*, c'est-à-dire, suivant la définition de Ferrière que nous avons donnée,[1] « *le jugement* qui adjuge l'immeuble saisi réelle-« ment au plus offrant et dernier enchérisseur, qui *net-« toyait* » les hypothèques.

Il doit encore en être ainsi aujourd'hui par la raison suivante : c'est qu'il intervient, lors du jugement, un engagement personnel de l'adjudicataire de payer son prix aux créanciers inscrits, selon leur rang. Cette obligation naît au moment même du jugement d'adjudication : sans doute c'est la procédure d'ordre qui déterminera ultérieurement les effets de cet engagement et qui indiquera quels créanciers doivent être payés ; mais ce n'est là qu'une question de résultance, la procédure d'ordre n'est que déclarative et ne fait que déterminer des droits qui ont leur principe dans le jugement d'adjudication. Le droit des créanciers est donc transporté sur le prix, sauf à voir quels créanciers y prendront part.

On objecte que, d'après la loi du 23 mars 1855, les créanciers peuvent prendre inscription sur le vendeur jusqu'à la transcription : cela est vrai, mais la question est de savoir quels droits cette inscription va leur donner, un droit sur l'immeuble ou seulement un droit sur le prix, et cette dernière solution nous paraît seule en harmonie avec la nature du jugement d'adjudication.

Quant à l'objection tirée du texte de l'article 717, nous ne pouvons vraiment la considérer comme bien sérieuse : tout ce que l'on peut dire, c'est que le texte est équivoque, et encore il semble plus favorable à notre interprétation, car c'est le « jugement », dit-il, qui purge les hypothèques,

Flandin, *De la Transcription*, II, n° 1023 ; Thézard, *Du Nantissement, Des Privilèges et Hypothèques*, n° 152 ; Baudry-Lacantinerie et de Loynes, *Du Nantissement, Des Privilèges et Hypothèques*, III, n° 179.

[1] *Suprà*, Tome IV, n° 1950.

et non la « transcription » du jugement. Quant à cette addition, « dûment transcrit », elle signifie seulement, selon nous, que le jugement ne produira ses effets que s'il reçoit ensuite le complément nécessaire de la transcription, qui seul le rend opposable aux tiers.[1]

**1963.** — L'effet attaché par le nouvel article 717 du Code de procédure à l'adjudication sur expropriation forcée se produit dans toute vente de cette nature, qu'elle ait lieu sur le débiteur, sur le tiers détenteur de l'immeuble exproprié, ou, après le délaissement fait par celui-ci, sur le curateur nommé en exécution de l'article 2174. Dans les deux premiers cas, il n'y a pas de difficulté, il s'agit bien d'une adjudication sur saisie ; et dans le dernier cas, l'adjudication sur délaissement, la solution doit être la même par la raison suivante. L'article 2174 décide que la vente sera alors poursuivie « dans les formes prescrites pour les « expropriations » : la publicité et les garanties de l'adjudication seront donc les mêmes dans les deux cas, et par suite les effets devront être identiques.[2]

**1963** I. — Pour que l'effet de la transcription du jugement d'adjudication se produise, il faut que les formalités de l'article 692 du Code de procédure aient été remplies. L'article 715 du Code de procédure porte que les formalités de l'article 692 sont prescrites à peine de nullité, et c'est comme conséquence de la procédure qui vient d'être ainsi

[1] Bordeaux, 19 novembre 1868, Sirey, 69, II, 117 ; Chambéry, 12 mai 1869, Dalloz, 69, II, 164 ; Caen, 9 mai 1871, Sirey, 72, II, 224, et Dalloz, 76, II, 102 ; Agen, 16 novembre 1886, Sirey, 87, II, 288, et Dalloz, 87, II, 109 ; Toulouse, 1er mars 1889, Sirey, 90, II, 129, et Dalloz, 90, II, 70. — Ollivier et Mourlon, *Comment. de la loi de 1858,* n° 233 ; Aubry et Rau, III, § 293 *bis*, texte et note 4, p. 498, et *5e édit.*, p. 829-830 ; Pont, *Des Privilèges et Hypothèques,* II, n° 1056 ; Laurent, XXXI, n° 131 ; Colmet de Santerre, IX, n° 134 *bis* XVIII ; Dalmbert, *De la Purge*, n° 58.

[2] Ollivier et Mourlon, *Comment. de la loi sur les saisies immobil.*, n° 250 ; Seligman, *Explication de la loi du 21 mai 1858,* n° 727 ; Aubry et Rau, III, § 293 *bis,* texte et note 5, p. 498.

organisée que l'article 717 décide que le jugement d'adjudication dûment transcrit purge les hypothèques : il les purge à la condition que la procédure qui le précède soit régulière, et que notamment les sommations prescrites par l'article 692 aient été faites par le créancier poursuivant.[1]

**1964.** — On doit assimiler, au point de vue qui nous occupe, de la dispense de purge, les adjudications sur surenchère à l'adjudication sur expropriation forcée.

Il en sera ainsi d'abord, au cas de surenchère du dixième après aliénation volontaire suivie de purge.

L'opinion contraire est soutenue par MM. Ollivier et Mourlon,[2] au moins en ce qui concerne les hypothèques légales dispensées d'inscription, pour lesquelles, d'après eux, les formalités de la purge devront être accomplies. Ils se fondent sur les termes de l'article 838 du Code de procédure, *in fine*, modifié par la loi du 21 mai 1858, lequel est ainsi conçu :

« Les effets de l'adjudication à la suite de surenchère « sur aliénation volontaire seront réglés, à l'égard du ven- « deur et de l'adjudicataire, par les dispositions de l'article « 717 ci-dessus ; néanmoins, après le jugement d'adjudi- « cation par suite de surenchère, *la purge des hypothèques* « *légales*, si elle n'a pas eu lieu, *se fait comme au cas d'a-* « *liénation volontaire*, et les droits des créanciers à hy- « pothèque légale sont régis par le dernier alinéa de l'ar- « ticle 772. »

Voici, dit-on, ce qui résulte de ce texte : s'agit-il des rapports de l'adjudicataire avec les anciens vendeurs de l'immeuble adjugé, on devra se référer aux règles de l'adjudication sur saisie ; mais s'il s'agit de la purge des hypo-

[1] Orléans, 15 décembre 1897, *Pandectes françaises*, 99, II, 27, et *France judiciaire*, 98, II, 24. — *Adde* Cassation, 25 mai 1897, *Pandectes françaises*, 98, I, 41 ; Dalloz, 97, I, 577, et *France judiciaire*, 98, II, 23.

[2] *Op. citat.*, n° 249.

thèques légales non inscrites, on appliquera les règles des aliénations volontaires.

Sans doute cette distinction est peu rationnelle ; de plus elle viole, en ce qui concerne les hypothèques légales, le principe *surenchère sur surenchère ne vaut ;* enfin, alors que la loi de 1858 a été faite pour accélérer dans les ordres la distribution des deniers, cette disposition entraîne à la suite de l'adjudication toutes les formalités et toutes les lenteurs de la procédure de l'article 2194 ; mais le texte est formel.

**1965.** — Cette opinion doit être repoussée.

Nous n'avons pas à démontrer qu'elle conduit à une distinction inexplicable entre les anciens vendeurs et les créanciers à hypothèque légale, ni qu'elle est contraire aux effets ordinaires de la surenchère et au but de la loi de 1858. L'opinion que nous combattons reconnaît tout cela, et l'unique question est de savoir si le texte du nouvel article 838 impose cette solution.

Nous ne le croyons pas. Il pose en effet, dans son avant-dernier alinéa, le principe suivant, qui serait en complet désaccord avec le sens que l'on veut donner au dernier alinéa :

« L'adjudication par suite de surenchère sur aliénation « volontaire *ne pourra être frappée d'aucune autre suren-* « *chère.* »

Il n'est pas admissible que les rédacteurs de la loi de 1858 aient contredit, dans le dernier paragraphe de l'article 838, le principe qu'ils venaient de poser, et voici l'interprétation qu'il faut donner à ce texte. Le principe *surenchère sur surenchère ne vaut* doit être appliqué aux adjudications de cette nature, comme le veut le texte formel de l'avant-dernier alinéa ; toutefois les créanciers à hypothèque légale seront mis en demeure, par la procédure de purge, non pas de faire valoir leur droit de suite au moyen de la surenchère, ce droit est éteint, mais de faire valoir leur droit de préférence. Avec cette interprétation, les différentes parties de l'article 838 se concilient très bien, et les consé-

quences fâcheuses du système que nous venons de combattre sont évitées.[1]

**1966.** — La solution sera la même au cas de surenchère du sixième, après les ventes d'immeubles faites en justice, autres que les ventes sur expropriation forcée ; et la purge sera inutile. C'est l'application de la règle que nous venons de rappeler, « surenchère sur surenchère ne « vaut ». Il a été formellement reconnu, lors des travaux préparatoires de la loi du 2 juin 1841 sur les saisies, qu'aucune surenchère n'est possible après une adjudication sur surenchère du sixième ; et comme la purge n'a d'autre but que de mettre les créanciers hypothécaires en demeure de surenchérir, elle devient inutile dès que la surenchère n'est pas autorisée.[2]

**1967.** — Le droit de surenchère, conféré à toute personne, en cas de vente des immeubles du failli, par l'article 573 du Code de commerce, a donné lieu à de vives controverses.

Il y a un point certain : c'est que, si ce droit de surenchère a été exercé et qu'il ait été suivi d'adjudication, il n'y a pas lieu à purge et les créanciers inscrits ne pourront porter une nouvelle surenchère. C'est ce qui résulte à la fois de la règle « surenchère sur surenchère ne vaut », et du texte formel de l'article 573, *in fine :*

« Toute personne sera également admise à concourir à « l'adjudication par suite de surenchère. Cette adjudica- « tion demeurera définitive *et ne pourra être suivie d'au- « cune autre surenchère.* »

Mais, si la surenchère de l'article 573 n'a pas été formée, c'est une question très controversée de savoir si les adjudi-

[1] Aubry et Rau, III, § 293 *bis*, texte et note 7, p. 498-499, et 5e *édit.*, p. 830-831 ; Pont, *Des Privilèges et Hypothèques,* II, n° 1349 ; Dalmbert, *De la Purge,* nos 50-51.

[2] Aubry et Rau, III, § 293 *bis,* texte et note 8, p. 499-500, et 5e *édit.*, p. 831-832 ; Dalmbert, *De la Purge,* nos 62-63. — *Voir* toutefois Amiens, 17 mai 1851, Sirey, 51, II, 344, et Dalloz, 54, II, 60.

cataires sont obligés de remplir les formalités de la purge, faute de quoi les créanciers hypothécaires pourraient porter la surenchère de l'article 2185.

Une première opinion soutient que l'on ne doit pas assimiler la vente des immeubles du failli, faite à la requête des syndics de l'union, à une adjudication sur expropriation forcée, et que les créanciers inscrits pourront surenchérir. Aucun texte ne déclare que cette vente opère purge, et, bien plus, l'article 572 du Code de commerce l'assimile à la vente des biens de mineurs, laquelle ne produit pas ce résultat, comme nous le dirons bientôt. De plus, l'article 573 ne dit nullement que cette vente dispense de la purge, et il faudrait un texte formel pour qu'il en fût ainsi, comme l'article 717 du Code de procédure pour le jugement d'adjudication. Enfin, il résulte implicitement de l'article 573 que c'est seulement dans le cas où il y a eu adjudication par suite de surenchère qu'il n'y a lieu à aucune autre surenchère.[1]

**1968.** — D'après un second système, les formalités de la purge seraient nécessaires après la vente faite en exécution de l'article 573, mais seulement vis-à-vis des créanciers hypothécaires qui n'ont pas concouru aux opérations de la faillite.

Ce système, adopté par la Cour de cassation en 1858 dans un arrêt rendu sous la présidence de M. Troplong et au rapport de M. Laborie, repose sur les motifs suivants. A

[1] Paris, 19 mars 1836, Sirey, 36, II, 260 ; Rouen, 21 décembre 1837, Sirey, 38, II, 99 ; Tribunal de Sedan, 27 août 1851, Dalloz, 52, II, 152 ; Douai, 4 août 1859, Sirey, 60, II, 299, et Dalloz, 60, II, 25 ; Paris, 21 août 1862, Sirey, 62, II, 546 ; Douai, 18 août 1865, Sirey, 66, II, 148, et Dalloz, 66, II, 38 ; Besançon, 15 mars 1880, Sirey, 81, II, 161, et Dalloz, 81, II, 55. — Ollivier et Mourlon, *Op. citat.*, n° 460 ; Aubry et Rau, III, § 293 *bis*, texte et note 15, p. 502-503, et 5e *édit.*, p. 835-837 ; Bravard-Veyrières et Demangeat, *Traité de Droit commercial*, V, p. 627 ; Colmet de Santerre, IX, n° 169 *bis* XVI ; Dalmbert, *De la Purge*, n° 49 ; Baudry-Lacantinerie et de Loynes, *Du Nantissement, Des Privilèges et Hypothèques*, III, n° 2385.

la différence de la vente sur saisie immobilière, qui est provoquée et accomplie dans l'intérêt et avec le concours des créanciers hypothécaires, la vente des immeubles du failli a lieu dans l'intérêt de la masse, en l'absence et à l'insu des créanciers hypothécaires, et elle ne peut avoir pour résultat de porter atteinte à leur droit de suite. Les formalités de la purge, telles qu'elles sont réglées par les articles 2181 et suivants, ont pour but non-seulement de mettre les créanciers hypothécaires en demeure de surenchérir, mais aussi de les avertir de la transmission de propriété de l'immeuble grevé et des obligations que l'acquéreur prend vis-à-vis des créanciers inscrits : ce résultat ne peut être atteint que par l'accomplissement des formalités de la purge.[1]

**1969**. — Une troisième opinion, que pour notre part nous préférons, décide que, sauf une restriction que nous allons indiquer, la vente faite par les syndics en vertu de l'article 573 dispense l'adjudicataire de procéder à la purge.

La faillite et le dessaisissement qui en est la conséquence équivalent à une saisie faite dans un intérêt collectif, et les syndics qui, après le rejet du concordat, réalisent les biens du failli le font dans l'intérêt de tous, de telle sorte que la vente ainsi opérée doit produire les mêmes effets qu'une expropriation forcée. Il est vrai que les créanciers hypothécaires ne sont pas directement appelés à cette procédure dans le cas de faillite, comme ils le sont dans le cas d'expropriation ; mais la publicité qui entoure la faillite les a mis à même d'intervenir, aussi bien que le ferait une sommation individuelle. D'ailleurs l'article 573 prouve que les rédacteurs de la loi commerciale ont voulu réunir en une seule surenchère, avec ses règles et ses délais spéciaux, la surenchère du sixième ouverte à tout le monde et la surenchère du dixième ouverte aux seuls créanciers hypothécaires : « La surenchère, après adjudication des immeubles du « failli sur la poursuite des syndics, *n'aura lieu qu'aux*

[1] Cassation, 9 novembre 1858, Sirey, 59, I, 49, et Dalloz, 58, I, 440.

« *conditions et dans les formes suivantes...* » Le taux de la surenchère est abaissé, c'est un dixième pour tout le monde, et le délai est de quinze jours, mais il n'y aura que cette surenchère qui soit possible. Enfin on doit encore faire remarquer la bizarre conséquence à laquelle arrive le système que nous combattons : si les immeubles du failli sont vendus sur la poursuite d'un créancier hypothécaire, l'adjudication dispense de la purge, tandis qu'il y aura lieu d'y recourir s'ils sont vendus à la requête du syndic ; et cependant ces deux ventes, entourées de garanties équivalentes et tendant au même but, qui est de faire atteindre à l'immeuble le prix le plus élevé, devraient produire le même résultat.[1]

**1970**. — Toutefois une restriction au système que nous venons d'exposer et d'adopter doit, à notre avis, être accueillie : il y aura lieu à purge, dans le cas d'adjudication réglé par l'article 573 du Code de commerce, vis-à-vis des créanciers qui ne tiennent pas leurs droits du failli, mais du vendeur de celui-ci ou des anciens propriétaires de l'immeuble. Le motif essentiel de l'opinion que nous avons adoptée est que les syndics représentent tous les créanciers du failli et agissent dans leur intérêt collectif, et que d'ailleurs la faillite avec ses conséquences ne peut pas être pour ceux-ci un fait ignoré. Tout autre est la situation des créanciers qui tiennent leurs droits des anciens propriétaires des immeubles actuels du failli : le syndic ne les représente en rien, ils n'ont ni à se préoccuper ni à s'occuper des opérations de la faillite, et ils ne peuvent être mis en de-

[1] Orléans, 20 mars 1850, Sirey, 50, II, 325, et Dalloz, 50, II, 69; Cassation, 19 mars 1851, Sirey, 51, I, 270, et Dalloz, 51, I, 292 ; Nîmes, 28 janvier 1856, Sirey, 56, II, 301, et Dalloz, 56, II, 98 ; Caen, 1er juillet 1864, Sirey, 64, I, 381 ; Cassation, 8 avril 1867, Dalloz, 67, I, 380 ; Cassation, 13 août 1867, Sirey, 67, I, 390, et Dalloz, 67, I, 376 ; Cassation, 24 février 1869, Sirey, 69, I, 197, et Dalloz, 69, I, 451 ; Riom, 6 février 1874, Dalloz, 75, I, 209 ; Cassation, 20 avril 1875, Dalloz, 75, I, 209 ; Douai, 28 juin 1894, Dalloz, 95, II, 161. — Labbé, *Revue critique,* 1861, p. 301 et suiv. ; Lyon-Caen et Renault, *Précis de Droit commercial,* II, n° 2954.

meure d'accepter ou de refuser les conditions de vente de l'immeuble que par une notification à eux faite directement, celle de l'article 2183.[1]

**1971.** — Dans les divers cas où les jugements d'expropriation ou d'adjudication dispensent les nouveaux propriétaires de recourir à la purge, cet effet se produit à l'encontre de toutes les charges hypothécaires qui grèvent l'immeuble, qu'elles proviennent du chef du propriétaire actuel de l'immeuble ou des précédents propriétaires. Le nouvel acquéreur est placé dans la même situation que s'il avait procédé à la purge, et, dans ce cas, toutes les charges hypothécaires auraient disparu, sans distinction d'origine.[2]

Il n'y a d'exception que celle que nous venons de faire au numéro précédent, pour les créanciers des anciens propriétaires, au cas de vente des immeubles du failli par les syndics.

Ajoutons, en ce qui concerne spécialement l'effet qui s'attache au jugement d'adjudication sur expropriation forcée, qu'il purge non seulement les hypothèques inscrites avant la saisie, mais aussi celles qui l'ont été au cours de la poursuite, même entre le jugement d'adjudication et sa transcription. Ces inscriptions assureront bien aux créanciers un droit de préférence sur le prix, mais ne peuvent leur donner un droit de suite sur l'immeuble.[3]

**1972.** — Lorsqu'une saisie immobilière a été convertie en vente volontaire, il faut, pour savoir si l'adjudication qui intervient opère la purge des hypothèques, faire une distinction : elle ne produira pas cet effet si le jugement de

[1] *Motifs* de Cassation, 3 août 1864, Dalloz, 64, I, 329, et 13 août 1867, Sirey, 67, I, 390, et Dalloz, 67, I, 376. — *Adde* Labbé, *Revue critique*, 1865, p. 301 ; Lyon-Caen et Renault, *Précis de Droit commercial*, II, n° 2954.

[2] Mourlon, *De la Transcription*, II, n° 589 ; Aubry et Rau, III, § 293 *bis*, texte et note 10, p. 500.

[3] Ollivier et Mourlon, *Op. citat.*, n° 236 ; Mourlon, *De la Transcription*, II, n^os^ 587-590 ; Aubry et Rau, III, § 293 *bis*, texte et note 12, p. 500, et 5^e^ *édit.*, p. 883.

conversion est rendu *avant* les sommations aux créanciers inscrits prescrites par l'article 692 du Code de procédure ; mais, s'il est rendu *après* cette sommation, l'adjudicataire sera dispensé de recourir à la purge.

Voici quelle est la raison de cette distinction.

Lorsque la conversion est demandée et obtenue avant que la procédure de saisie soit arrivée à la hauteur des sommations de l'article 692, les seules personnes dont il soit nécessaire d'obtenir le consentement sont le poursuivant et le saisi : les créanciers inscrits demeurent absolument étrangers à la vente, puisqu'aucune sommation ne doit leur être adressée. La vente qui intervient est une vente ordinaire en justice, soumise aux conditions et aux formalités des ventes de biens de mineurs, et elle ne peut avoir pour effet de purger les hypothèques.[1]

Au contraire, si les sommations de l'article 692 ont été faites avant la demande de conversion, la poursuite est devenue commune avec les créanciers inscrits : leur consentement a été requis pour la conversion, ils sont liés à la procédure de vente sur conversion comme ils le sont à celle

[1] Amiens, 17 mai 1851, Sirey, 51, II, 344, et Dalloz, 54, II, 60 ; Orléans, 5 août 1853, Sirey, 53, II, 503 ; Orléans, 15 février 1859, Sirey, 59, II, 361 ; Cassation, 11 novembre 1862, Dalloz, 62, I, 504 ; Caen, 17 juin 1874, Dalloz, 77, V, 397 ; Cassation, 14 novembre 1882, Sirey, 83, I, 177, et Dalloz, 83, I, 271 ; Pau, 20 mai 1889, Sirey, 90, II, 43. — Troplong, *Des Privilèges et Hypothèques,* IV, n° 909 ; Seligman, *Op. citat.*, n°s 729-730 ; Ollivier et Mourlon, *Op. citat.,* n° 252 ; Carré et Chauveau, Lois de la Procédure, V, *Quest.* 2436 et 2403 ; Aubry et Rau, III, § 293 *bis,* texte et note 16, p. 503-504, et *5e édit.*, p. 837 ; Colmet de Santerre, IX, n° 169 *bis* XVII ; Dalmbert, *De la Purge,* n° 44 ; Baudry-Lacantinerie et de Loynes, *Du Nantissement, Des Privilèges et Hypothèques,* III, n° 2379. — *Voir* toutefois un arrêt de Riom du 26 novembre 1892, approuvé par MM. Bouisson (Sirey, 94, II, 105) et Jean Appleton (*Pandectes françaises*, 94, II, 49), qui décide que l'adjudication sur surenchère du sixième opère la purge, lorsqu'elle est intervenue à la suite d'une conversion de saisie en vente volontaire, opérée avant les sommations de l'article 692.

de vente sur saisie. Il n'y a donc pas à remplir contre eux les formalités de la purge, pas plus dans un cas que dans l'autre, et l'adjudication qui intervient en tient lieu.[1]

**1973.** — En dehors des diverses hypothèses que nous venons d'examiner, le seul fait qu'une vente a lieu en justice ne suffit pas pour dispenser l'acquéreur d'accomplir les formalités de la purge : il en sera ainsi au cas de licitation ordonnée par justice entre propriétaires indivis, de vente de biens de mineurs, ou de vente d'immeubles dépendant d'une succession bénéficiaire ou vacante. Les formalités dont la loi entoure ces ventes sont étrangères à l'intérêt spécial des créanciers hypothécaires, qui ne sont pas appelés à cette procédure, et qui dès lors ne peuvent y voir leurs intérêts compromis. Il faudrait d'ailleurs une disposition formelle pour dispenser l'acquéreur de la purge, comme il y en a une en matière de saisie immobilière, et la loi ne contient rien de pareil.[2]

**1974.** — Il en sera ainsi, et la purge sera nécessaire même au cas où la première adjudication faite en justice a été suivie d'une revente sur folle enchère.

Sans doute, on doit admettre, malgré la controverse qui règne sur ce point, que la surenchère du dixième n'est plus possible après une adjudication sur folle enchère ; c'est du

[1] Dijon, 24 mai 1847, Sirey, 47, II, 410, et Dalloz, 54, II, 60. — Ollivier et Mourlon, *Op. citat.*, n° 460 ; Seligman, *Op. citat.*, n° 731 ; Aubry et Rau, III, § 293 *bis*, texte et note 16, p. 503-504 ; Colmet de Santerre, IX, n° 169 *bis* XVII ; Dalmbert, *De la Purge*, n° 44.

[2] Paris, 11 mai 1835, Sirey, 35, II, 370 ; Cassation, 4 août 1835, Sirey, 35, I, 791 ; *Motifs* de Bourges, 12 janvier 1876, Sirey, 77, II, 101, et Dalloz, 76, II, 26. — Merlin, Répert., V° *Transcription*, § III, n° 7 ; Persil, *Régime hypothécaire*, II, article 2181, n° 22 ; Grenier, *Des Hypothèques*, II, n° 566 ; Troplong, *Des Privilèges et Hypothèques*, IV, n° 909 ; Ollivier et Mourlon, *Op. citat.*, n°s 251 et 460 ; Seligman, *Op. citat.*, n° 728 ; Aubry et Rau, III, § 293 *bis*, texte et note 13, p. 500-501, et 5e *édit.*, p. 833 ; Colmet de Santerre, IX, n° 169 *bis* XV.

moins ce qui paraît résulter de l'article 739 du Code de procédure qui, en rappelant les divers textes applicables au cas de revente sur folle enchère, ne mentionne pas les articles 708, 709 et 710 du même Code, relatifs à la surenchère du sixième.[1]

Mais on ne peut étendre par analogie ce que le Code de procédure dit de la surenchère du sixième, ouverte à tous, à la surenchère du dixième, accordée aux seuls créanciers hypothécaires, comme conséquence de leur droit sur les immeubles de leur débiteur. Pour eux, une vente volontaire, qu'ils n'ont pas pu surveiller, ne peut fixer définitivement le prix de leur gage. En vain objecterait-on qu'il ne doit y avoir surenchère sur surenchère : la revente sur folle enchère n'est pas assimilable à une surenchère, le résultat en est tout différent, la surenchère amenant nécessairement une augmentation de prix, et la folle enchère presque toujours une diminution. Aussi doit-on laisser aux créanciers hypothécaires l'exercice d'un droit de surenchère qu'un texte précis seul pourrait leur enlever.[2]

[1] Cassation, 10 janvier 1844, Sirey, 44, I, 97 ; Cassation, 24 décembre 1845, Sirey, 46, I, 182, et Dalloz, 46, I, 38 ; Cassation, 30 juin 1847, Sirey, 47, I, 679, et Dalloz, 47, I, 203 ; Cassation, 1er mars 1848, Sirey, 48, I, 344, et Dalloz, 48, I, 112 ; Cassation, 4 août 1851, Sirey, 51, I, 434, et Dalloz, 51, I, 231 ; Cassation, 11 mars 1863, Sirey, 63, I, 380, et Dalloz, 63, I, 98 ; Metz, 6 février 1867, Dalloz, 67, II, 44 ; Cassation, 14 mars 1870, Sirey, 70, I, 198, et Dalloz, 70, I, 328 ; Cassation, 26 avril 1881, Dalloz, 81, I, 405 ; Cassation, 24 juillet 1882, Sirey, 83, I, 56, et Dalloz, 83, I, 256 ; Cassation, 31 mars 1884, Sirey, 85, I, 166, et Dalloz, 84, I, 404 ; Paris, 7 juin 1886, *Pandectes françaises,* 86, II, 196. — Aubry et Rau, III, § 293 *bis*, texte et note 14, p. 501-502, et 5e *édit.*, p. 833 ; Pont, *Des Privilèges et Hypothèques,* II, n° 1350 ; Dalmbert, *De la Purge,* n° 46 ; Baudry-Lacantinerie et de Loynes, *Du Nantissement, Des Privilèges et Hypothèques,* III, n° 2382.

[2] Paris, 10 mai 1834, Sirey, 34, II, 375 ; Dijon, 14 mars 1855, Sirey, 55, II, 571, et Dalloz, 55, II, 127 ; Bordeaux, 23 juillet 1861, Sirey, 62, II, 197, et Dalloz, 62, II, 126 ; Cassation, 6 juillet 1864, Sirey, 64, I, 377, et Dalloz, 64, I, 279 ; Bordeaux, 3 mai 1867, Sirey, 67, II, 279 ; *Motifs* d'Aix, 10 août 1888, sous Cassation,

**1975**. — Toutefois, si la revente sur folle enchère avait lieu après une surenchère du sixième, cette revente ne devrait pas donner lieu à purge. Aux termes de l'article 838 du Code de procédure, l'adjudication sur surenchère, au cas d'aliénation volontaire, ne peut être frappée de surenchère, et cette disposition absolue ne comporte aucune exception. On soutient vainement, pour faire admettre le droit de surenchère, que la folle enchère efface toute trace de la première surenchère, qui doit être considérée comme n'ayant jamais existé : il est vrai que l'adjudication sur folle enchère enlève la propriété de l'immeuble à l'adjudicataire surenchéri, mais il ne s'ensuit pas que la surenchère puisse être considérée comme n'ayant jamais existé. Elle continue au contraire à produire des effets, et c'est ainsi notamment que l'adjudicataire fol enchéri est tenu de payer la différence entre son prix et celui de la revente sur folle enchère. Il y a donc lieu d'appliquer la règle *surenchère sur surenchère ne vaut*, que l'article 838 du Code de procédure impose dans tous les cas.

C'est en ce sens que la jurisprudence s'est avec raison formée, après quelques hésitations au début ; et l'arrêt de la Cour de cassation du 21 octobre 1889, conforme à la jurisprudence des Cours d'appel, paraît trancher définitivement la question.[1]

## § III

### *Personnes qui peuvent purger.*

**1976**. — Le principe est, en cette matière, que tout détenteur de l'immeuble grevé de privilèges ou d'hypothè-

21 octobre 1889, Sirey, 90, I, 60, et Dalloz, 90, I, 11. — Aubry et Rau et Dalmbert, *Op. et Loc. citat.*

[1] Colmar, 13 mai 1857, Sirey, 57, II, 616, et Dalloz, 58, II, 45 ; Pau, 26 mars 1860, Sirey, 61, II, 57, et Dalloz, 60, II, 183 ; Bourges, 8 avril 1873, Sirey, 74, II, 255, et Dalloz, 74, II, 144 ; Rouen, 4 juillet 1884, Sirey, 84, II, 182 ; Cassation, 21 octobre 1889, Sirey, 90, I, 60 ; Dalloz, 90, I, 11 ; et *France judiciaire*, 89, II, 380. — Aubry et Rau et Dalmbert, *Op. et Loc. citat.*

ques a la faculté de purger, à moins qu'il ne soit personnellement obligé au paiement de la dette ainsi garantie.

Ce principe résulte d'abord du texte des articles 2181, 2183 et 2184 ; en accordant le droit de purger « au tiers détenteur, à l'acquéreur ou au donataire », la loi montre bien que ce droit appartient à tous ceux-là, mais à ceux-là seulement qui ne sont tenus de la dette que *propter rem*, mais qui ne la doivent pas personnellement.

Les motifs de la loi conduisent à la même conséquence. La purge, comme nous l'avons déjà dit en examinant sa légitimité,[1] peut porter atteinte aux droits conférés au créancier par son contrat, et cela de deux manières : en le contraignant soit à recevoir un paiement anticipé, soit à recevoir un paiement partiel. Celui qui est tenu personnellement de la dette est obligé de respecter le terme stipulé dans l'intérêt du créancier, et le droit de celui-ci de ne recevoir son paiement que d'une manière intégrale ; il ne peut donc recourir à la purge.[2]

**1977.** — Comme la purge, le délaissement ne peut, ainsi que nous l'avons vu,[3] être fait par le détenteur qui est personnellement obligé à la dette : mais faut-il conclure de ce rapprochement que ces deux institutions sont régies par les mêmes principes, au point de vue des personnes qui ont le droit d'y recourir ; et que ceux qui ne peuvent pas délaisser ne peuvent pas purger.

Nous estimons que la faculté de délaisser est plus étendue que celle de purger, car elle porte une atteinte beaucoup moins grave au droit des créanciers. Celui qui délaisse, à proprement parler, ne lèse pas ce droit : il abandonne aux créanciers leur gage, il se soustrait aux engagements qu'il a pris avec son vendeur, et c'est en cela qu'il déroge aux lois du contrat, mais il n'oblige pas les créanciers à subir

[1] *Suprà,* Tome IV, n° 1947.

[2] Aubry et Rau, III, § 293 *bis,* p. 504 ; Pont, *Des Privilèges et Hypothèques,* II, n° 1271 ; Dalmbert, *De la Purge*, n° 7.

[3] *Suprà,* Tome III, n°s 1674-1675.

une atteinte à leur propre contrat ; tandis que le détenteur qui recourt à la purge viole le droit du créancier soit quant à l'époque, soit quant aux conditions du paiement.

Il suit de là que la faculté de purger appartient à un moins grand nombre de personnes que celle de délaisser : il nous suffit en ce moment de poser le principe, nous en verrons bientôt les applications notamment à l'héritier pour partie du débiteur, et au tiers qui a hypothéqué son immeuble pour la dette d'autrui.[1]

**1978.** — Du principe que nous venons de poser, que la faculté de purger appartient à tout détenteur qui n'est pas personnellement obligé au paiement de la dette, découlent les conséquences suivantes.

Tout tiers détenteur, à titre gratuit ou onéreux, a ce droit : acheteur, échangiste, donataire à titre particulier,[2] légataire au même titre,[3] peuvent y recourir. M. Persil, dans son *Rapport* lors du projet de réforme hypothécaire de 1847, a très bien indiqué les principes qui doivent servir de guide sur ce point :

« Le titre sous lequel le tiers est devenu nouveau pro-
« priétaire est indifférent ; on n'y met qu'une seule condi-
« tion, c'est qu'il soit à titre singulier ; gratuit ou onéreux,
« il autorise la purge, il la rend indispensable, toutes les
« fois que le détenteur veut s'affranchir de l'hypothèque.
« Ainsi le donataire particulier a le droit de purger l'im-
« meuble à lui livré à titre gratuit, aussi bien que l'acqué-
« reur à titre onéreux ; seulement, ne payant pas un prix
« déterminé par son contrat, la loi l'oblige à en fixer un.
« Elle ne fait par là aucun tort aux créanciers hypothécai-
« res, parce que, s'ils trouvent cette fixation inférieure à la
« valeur qu'ils donnent eux-mêmes à l'immeuble, elle leur

[1] *Compar.* Pont, *Des Privilèges et Hypothèques*, II, nos 1271-1273.

[2] Cassation, 4 juin 1890, Sirey, 91, I, 135.

[3] Cassation, 6 février 1889, Sirey, 89, I, 385, et Dalloz, 89, I, 299 ; Cassation, 28 décembre 1897, Sirey, 98, I, 145, et Dalloz, 98, I, 225.

« accorde le moyen de l'obtenir par la surenchère, comme « ils pourraient le faire à l'occasion d'une aliénation à titre « onéreux. Le légataire particulier est dans les mêmes con- « ditions : tenu, comme le donataire, comme l'acquéreur, « des hypothèques dont l'immeuble légué peut être grevé, « il n'y aurait ni raison ni justice de ne pas lui laisser, « comme aux autres, les moyens de s'en affranchir. Les « créanciers ne peuvent rien y perdre, puisque, si l'évalua- « tion que leur doit le légataire est inférieure à la valeur « supposée, ils ont la surenchère, et que les notifications, « dans le premier cas, et la surenchère, dans le second, « produisent pour eux le même résultat que leurs poursui- « tes et l'adjudication dont l'effet est la conversion de l'im- « meuble en argent, sur lequel en définitive s'exercent les « hypothèques. »[1]

**1979.** — Les différents acquéreurs à titre particulier, auxquels nous venons de reconnaître le droit de procéder à la purge, peuvent l'exercer soit qu'ils aient acquis l'immeuble en entier, soit qu'ils n'en aient acquis qu'une portion déterminée.[2]

Mais, s'ils ne sont acquéreurs que d'une portion indivise, nous croyons que la purge ne pourra avoir lieu qu'après la cessation de l'indivision par le partage ou la licitation. Toutes les formalités et conditions de la purge, ainsi que celles de la sommation qui la provoque, supposent en effet une acquisition définitive et une offre définitive du prix qui sera distribué, si les créanciers l'acceptent ; tandis que, avant le

[1] *Sic* Grenier, *Des Hypothèques,* II, n° 356 ; Troplong, *Des Privilèges et Hypothèques*, IV, n° 903 ; Labbé, *Revue critique,* p. 217 ; Aubry et Rau, III, § 293 *bis*, texte et note 18, p. 504, et 5e *édit.,* p. 839 ; Pont, *Des Privilèges et Hypothèques,* nos 1272 et 1276 ; Martou, *Des Privilèges et Hypothèques*, IV, n° 1378 ; Colmet de Santerre, IX, nos 169 *bis* XI et XII ; Dalmbert, *De la Purge,* n° 105 ; Thézard, *Du Nantissement, Des Privilèges et Hypothèques,* n° 195 ; Baudry-Lacantinerie et de Loynes, *Du Nantissement, Des Privilèges et Hypothèques,* III, n° 2331.

[2] Aix, 6 mars 1839, Sirey, 40, II, 449.

partage, toute la procédure qui serait engagée serait une procédure provisoire, subordonnée aux résultats du partage, puisque, si l'immeuble ne tombait pas dans le lot de l'acquéreur ou était licité au profit d'un autre des indivisaires, cet acquéreur serait réputé n'avoir jamais eu de droits sur l'immeuble.[1]

**1980.** — Pour pouvoir procéder à la purge, il faut être propriétaire actuel de l'immeuble que l'on veut dégrever ; l'acquéreur qui a revendu l'immeuble n'a plus qualité pour le faire, et, s'il a commencé la procédure de purge, tout ce qui a été fait par lui devient inutile, sans que le nouvel acquéreur puisse, pour compléter sa procédure, s'approprier les actes déjà faits par le précédent propriétaire. Toute la procédure de purge n'a qu'un but, mettre le propriétaire actuel à l'abri des poursuites des créanciers hypothécaires, et, puisque c'est lui seul que la loi veut protéger, il n'y a que lui qui puisse avoir recours au moyen organisé dans ce but.[2]

A plus forte raison la purge ne pourrait-elle être faite par un acquéreur dont le contrat a été annulé pour cause de fraude : désormais étranger à la propriété de l'immeuble, il n'a pas qualité pour faire disparaître les charges qui le grèvent.

**1981.** — L'acquéreur d'un immeuble sous condition résolutoire a qualité pour purger : il est propriétaire actuel, et la circonstance que son titre est résoluble sous condition

[1] Orléans, 31 mai 1859, Sirey, 59, II, 591, et Dalloz, 59, II, 137 ; Cassation, 29 mai 1876, Sirey, 76, I, 297, et Dalloz, 76, I, 377 ; Cassation, 4 juin 1890, Sirey, 91, I, 135. — Labbé, *Note,* Sirey, 1881, II, 121 ; Aubry et Rau, III, § 293 *bis,* texte et note 30, p. 507, et 5e *édit.,* p. 844 ; Laurent, XXXI, n° 434 ; Dalmbert, *De la Purge,* n° 88 ; Baudry-Lacantinerie et de Loynes, *Du Nantissement, Des Privilèges et Hypothèques,* III, n° 2333.

[2] Caen, 21 avril 1841, Sirey, 41, II, 446, et Dalloz, 47, IV, 402 ; Angers, 15 avril 1847, Dalloz, 47, II, 96 ; Tribunal de Saint-Yrieix, 15 février 1856. Dalloz, 56, III, 17. — Pont, *Des Privilèges et Hypothèques,* II, n° 1278 ; Martou, *Des Privilèges et Hypothèques,* IV, n° 1382 ; Dalmbert, *De la purge,* n° 107.

ne lui enlève, *pendente conditione*, aucun des droits dont l'exercice appartient à l'acquéreur pur et simple. Examinant cette situation à propos de l'acheteur à pacte de rachat, nous avons vu, avec l'article 1665, qu'il exerçait « tous les droits « de son vendeur » :[1] il en est de même de tout acquéreur sous condition résolutoire. Il peut donc user de la faculté de purger, comme des autres attributs de la propriété.[2]

Mais la question est de savoir quels vont être les effets de la purge par lui faite, si son droit vient à être résolu ; la condition résolutoire, en s'accomplissant, laisse-t-elle subsister les effets de la purge accomplie ? Par exemple, s'il s'agit d'une vente à réméré, et que l'acquéreur ait fait la purge, profitera-t-elle au vendeur qui exerce le réméré ou à ses cessionnaires ?

Oui, d'après une théorie. L'acquéreur sous faculté de rachat est propriétaire absolu et exclusif au moment où il procède à la purge, lui seul peut en accomplir les formalités, et, une fois qu'il les a accomplies, leur effet est définitif. Voici d'ailleurs en quels termes la Cour de cassation formule ce système :

« Attendu, en droit, qu'aux termes des articles 1582, 1583, « 1584, 1659 et 1662 du Code civil, l'acquéreur d'immeu- « bles sous faculté de rachat en devient exclusivement pro- « priétaire, sauf le droit du vendeur de reprendre la chose « pendant le délai fixé pour l'action en réméré, délai de ri- « gueur, aux termes de l'article 1661, après lequel l'acqué-

[1] *Traité de la Vente*, II, n° 656.

[2] Bourges, 26 janvier 1822, Sirey, c. n., VII, II, 16 ; Montpellier, 4 mars 1841, Sirey, 42, II, 25 ; Cassation, 14 avril 1847, Sirey, 47, I, 341, et Dalloz, 47, I, 217 ; Grenoble, 17 février 1849, Sirey, 49, II, 543, et Dalloz, 51, II, 235 ; Cassation, 23 août 1871, Sirey, 71, I, 118, et Dalloz, 73, I, 321. — Aubry et Rau, III, § 293 *bis*, texte et note 21, p. 504-505, et *5e édit.*, p. 840-841 ; Pont, *Des Privilèges et Hypothèques*, II, n° 1285 ; Laurent, XXXI, n° 427 ; Colmet de Santerre, IX, n° 169 *bis* XXVI ; Dalmbert, *De la Purge*, n° 94 ; Baudry-Lacantinerie et de Loynes, *Du Nantissement, Des Privilèges et Hypothèques*, III, n° 2339.

« reur demeure, aux termes de l'article 1662, propriétaire « irrévocable ; la définition de la faculté de rachat donnée « par l'article 1659, et l'expression de l'article 1662 qui « consacre le résultat de l'expiration du délai, ne permet- « tent pas le moindre doute sur la nature du contrat ; les « conséquences du principe sont consacrées ensuite par les « articles 1665, 1666 et 1667 ; l'immeuble est définitivement « purgé pour l'acquéreur sous faculté de rachat des hypo- « thèques dont il était grevé ; que ces hypothèques ne peu- « vent pas revivre contre le vendeur primitif qui reprend la « chose vendue, et si l'hypothèque légale de la femme, pur- « gée par l'acquéreur, vient frapper de nouveau l'immeu- « ble, c'est seulement du jour où il rentre dans les mains « du mari. »[1]

Cette opinion semble admise par la jurisprudence,[2] et elle a rencontré en doctrine ses partisans.[3]

**1982.** — Pour nous, nous ne pouvons l'admettre, et nous croyons, avec la majorité des auteurs,[4] qu'elle repose sur la négation des principes essentiels de la condition résolutoire dans les contrats, et en particulier dans la vente sous faculté de rachat.

Que dit en effet l'article 1183 ? « La condition résolutoire « est celle qui, lorsqu'elle s'accomplit, opère la révocation « de l'obligation, et qui remet les choses au même état que « si l'obligation n'avait pas existé. »[5]

En matière de faculté de rachat, l'article 1673 consacre une application importante de ce principe en décidant que le vendeur qui rentre dans son héritage par l'effet du pacte de rachat « le reprend exempt de toutes les charges et hy- « pothèques dont l'acquéreur l'aurait grevé ».

[1] Cassation, 14 avril 1847, Sirey, 47, I, 341, et Dalloz, 47, I, 217.

[2] Montpellier, 4 mars 1841, Sirey, 42, II, 25 ; Grenoble, 17 février 1849, Sirey, 49, II, 543, et Dalloz, 51, II, 235.

[3] *Voir* notamment Dalmbert, *De la Purge,* nos 100-101.

[4] Pont, *Des Privilèges et Hypothèques,* II, n° 1285 ; Laurent, XXXI, n° 427 ; Colmet de Santerre, IX, n° 169 *bis* XXVI.

[5] *Compar.* notre *Traité de la Vente,* II, nos 676-677.

La condition résolutoire, le pacte de rachat en particulier, efface donc le passé, il fait disparaître rétroactivement la propriété de l'acquéreur avec les droits qu'il avait consentis ; et, s'il n'a jamais été propriétaire, comment la purge qu'il a faite pourrait-elle profiter au vendeur, qui, lui, n'a pas cessé d'être propriétaire et n'a pas purgé ? Il en est de la purge faite par l'acquéreur sous condition résolutoire comme il en est de celle faite par un propriétaire apparent dont le titre est annulé pour cause de fraude, par exemple : nous venons de décider[1] que la purge faite par celui-ci ne pouvait profiter au vendeur qui recouvre la propriété de son immeuble ; il doit en être de même au cas de résolution du contrat.

Nous croyons donc que si le vendeur exerce la faculté de rachat, il retrouve sa propriété grevée des hypothèques qui existaient sur elle avant la vente, et que l'acquéreur n'a fait disparaître que dans son intérêt exclusif.

**1983.** — L'acquéreur sous condition suspensive, par exemple le vendeur à réméré, peut-il procéder à la purge?

La question se présentera rarement, en fait, car la procédure de purge suppose de la part de celui qui y recourt l'offre immédiate de son prix, et il est peu probable que le propriétaire sous condition suspensive se décide à la faire ; son droit est incertain, et il ne pourrait pas exercer d'action en répétition contre les créanciers si la condition ne se réalisait pas, ceux-ci n'ayant reçu que ce qui leur est dû.

Mais, s'il veut néanmoins purger, en a-t-il le droit?

Oui, répond une théorie. Il a sur l'immeuble un droit réel, bien que suspendu par une condition ; cela est tellement vrai qu'il peut, du moins dans l'opinion la plus accréditée, consentir une hypothèque *pendente conditione*, par application de l'article 2125. La nature de son droit, qui est un droit de propriété conditionnel, lui permet donc de recourir à la purge.[2]

[1] *Suprà*, Tome IV, n° 1980.

[2] Pont, *Des Privilèges et Hypothèques*, II, n° 1285.

**1984.** — L'opinion contraire, qui refuse au propriétaire sous condition suspensive le droit de purger, nous semble préférable. Tout, dans la procédure de purge, suppose que celui qui y procède a un droit de propriété actuel, au moment où il fait cette procédure, notamment l'offre immédiate du prix. Nous avons reconnu nous-même que le vendeur à réméré pouvait hypothéquer,[1] mais la situation est toute différente, et ce droit n'est que l'application textuelle de l'article 2125, qui permet l'hypothèque à celui qui a un droit « suspendu par une condition ». Tout autre est la faculté de purger : non seulement aucun texte ne la reconnaît au propriétaire conditionnel, mais, comme nous venons de le dire, les textes comme les principes sur lesquels elle repose impliquent qu'elle ne peut émaner que d'un propriétaire actuel.[2]

**1985.** — Le droit de procéder à la purge n'appartient pas seulement à l'acquéreur de la pleine propriété de l'immeuble, mais aussi à l'acquéreur de l'usufruit et à celui de la pleine propriété. L'article 2181 conduit nécessairement à cette solution, en autorisant la purge au cas de contrats « translatifs de la propriété d'immeubles ou de *droits réels* « *immobiliers* ».

Cette solution peut être critiquée, en législation, car ce fractionnement de la propriété sera dommageable aux créanciers hypothécaires, en diminuant la valeur que l'immeuble ainsi morcelé pourra atteindre au cas de surenchère. Aussi la Faculté de droit de Caen, lors de l'enquête sur la réforme hypothécaire de 1841, proposait-elle la suppression du droit de purger au cas de vente d'usufruit ou de nue propriété :

« Le droit de purger, disait le nouvel article 2184 proposé « par la Faculté et correspondant à l'article 2181 actuel,

[1] *Suprà,* Tome II, n° 944, et *Traité de la Vente,* II, n° 660.

[2] Aubry et Rau, III, § 293 *bis,* texte et note 22, p. 505, et *5e édit.,* p. 841 ; Laurent, XXXI, n° 428 ; Thézard, *Du Nantissement, Des Privilèges et Hypothèques,* n° 195 ; Dalmbert, *De la Purge,* n° 93.

« n'existe pas pour les actes portant cession d'usufruit ou « d'autres démembrements de la propriété. »[1]

Mais une réforme législative serait nécessaire pour conduire à une telle solution, et le droit de purger doit être reconnu dans ces deux cas, dans l'état de notre législation.[2]

**1986.** — La constitution de droits d'usage ou d'habitation ne peut donner lieu à la purge : ces droits sont incessibles, aux termes des articles 631 et 634, ils ne peuvent par suite être ni cédés, ni expropriés, et comme conséquence ne peuvent donner lieu à surenchère.[3]

La solution doit être la même au cas de constitution de servitudes : la servitude en effet ne pouvant être aliénée séparément du fonds pour lequel elle a été créée, les créanciers n'ont pas le droit de porter de surenchère, et les notifications, qui n'ont d'autre but que de les provoquer, sont impossibles.[4]

On a soutenu cependant qu'il y avait lieu à purge dans ces différents cas, car il y a aliénation, plus ou moins étendue, de l'immeuble qui forme le gage des créanciers hypothécaires. Il est vrai que ceux-ci ne pourront pas porter de surenchère, mais ils feront ordonner l'estimation du droit aliéné, et, une fois le préjudice qui leur est occasionné évalué, le tiers acquéreur devra leur en payer le montant.[5]

[1] *Docum. relatifs au régime hypothécaire,* II, n° 244.

[2] Grenier, *Des Hypothèques,* II, n° 324 ; Aubry et Rau, III, § 293 *bis,* texte et note 20, p. 504, et *5e édit.,* p. 840 ; Pont, *Des Privilèges et Hypothèques,* II, n° 1283 ; Laurent, XXXI, n° 435 ; Colmet de Santerre, IX, n° 169 *bis* XXI ; Dalmbert, *De la Purge,* n° 89.

[3] Aubry et Rau, III, § 293 *bis,* texte et note 20, p. 504, et *5e édit.,* p. 840 ; Pont, *Des Privilèges et Hypothèques,* II, n° 1283 ; Laurent, XXXI, n° 435 ; Martou, *Des Privilèges et Hypothèques,* IV, n° 1380 ; Colmet de Santerre, IX, nos 169 *bis* XXIII et XXIV ; Dalmbert, *De la Purge,* n° 89.

[4] Paris, 4 janvier 1831, Sirey, 32, I, 828. — Demolombe, *Cours de Code civil,* XV, nos 670 et 748 ; Aubry et Rau, Pont, Laurent, Martou, Colmet de Santerre et Dalmbert, *Op. et Loc. citat.*

[5] Persil, *Régime hypothécaire,* II, article 2166, nos 5-6.

Cette opinion doit être repoussée, la solution qu'elle propose étant tout à fait arbitraire. Le Code ne prévoit la notification que pour conduire à la surenchère, et l'on reconnaît qu'ici la surenchère n'est pas possible. Nulle part la loi ne prévoit une estimation du droit immobilier aliéné, pas plus que l'obligation pour l'acquéreur de ce droit de le conserver, en payant une indemnité : toute différente est l'organisation de la surenchère, qui permet à l'acquéreur d'abandonner son marché, lorsque les créanciers hypothécaires trouvent le prix insuffisant. Il faut donc s'en tenir à cette idée que la purge ne peut avoir lieu que dans les cas où la surenchère est possible.

**1987.** — Le tiers qui a consenti à donner une hypothèque sur son immeuble pour la dette d'autrui n'a pas, à notre avis, la faculté de purger, bien que nous lui ayions reconnu le droit d'opérer le délaissement.[1] La raison de différence est que, dans le délaissement, le tiers détenteur n'apporte pas d'entraves aux poursuites du créancier, auquel il abandonne son gage, tandis que par la purge il fait échec aux droits de celui-ci, on l'obligeant de recevoir avant le terme et peut-être pour partie.

Cependant on a soutenu qu'il a le droit de purger, en se fondant sur ce qu'il peut délaisser.[2] Nous venons d'indiquer la différence qui existe entre ces deux situations, et M. Colmet de Santerre, qui admet aussi pour le tiers le droit de délaisser en refusant celui de purger, la précise très bien :

« Le tiers qui a hypothéqué son immeuble à la dette d'au-
« trui a créé par sa volonté le droit d'hypothèque, il ne peut
« pas par un acte de sa volonté nuire à ce droit ; si nous
« l'avons admis au délaissement, c'est qu'il nous a paru que
« le délaissement n'entraîne qu'une légère différence dans

[1] *Suprà,* Tome III, nos 1691-1692.

[2] Troplong, *Des Privilèges et Hypothèques,* IV, n° 903 *bis,* et III, n° 816 ; Martou, *Des Privilèges et Hypothèques,* IV, n° 1280, et III, n° 1379.

« la procédure d'expropriation, et qu'il ne nuit pas au cré-
« ancier... »[1]

**1988.** — Tout détenteur d'un immeuble grevé de privilèges ou d'hypothèques peut purger, avons-nous dit, *à moins qu'il ne soit personnellement obligé au paiement de la dette ainsi garantie.*

Doivent être considérés comme ne pouvant purger, à raison de cette obligation personnelle, les codébiteurs, non seulement solidaires, mais même simplement conjoints ; la caution ; l'acheteur d'un immeuble demeuré débiteur du prix d'acquisition, et qui, après l'avoir vendu, le rachète et veut ensuite purger vis-à-vis du vendeur originaire ;[2] l'acquéreur personnellement obligé vis-à-vis de l'un des créanciers inscrits, auquel la faculté de purger ne peut appartenir, même vis-à-vis des autres créanciers, car il est impossible de purger un immeuble de certaines hypothèques en laissant subsister les autres ;[3] l'acquéreur d'un immeuble qui, en même temps qu'il succède au droit de propriété de son auteur, succède à ses obligations personnelles vis-à-vis des créanciers inscrits.[4]

**1989.** — Les héritiers ou successeurs universels du débiteur personnel ne peuvent non plus recourir à la purge, non seulement lorsqu'ils représentent celui-ci pour le tout, ce qui est évident, mais lorsqu'ils ne le représentent que pour partie, et qu'ils offrent, en notifiant leur contrat, de payer leur part personnelle dans la dette hypothécaire : même alors le droit de purger doit, selon nous, leur être refusé, par le motif qu'ils sont, en leur qualité d'héritiers,

[1] IX, n° 169 *bis* VIII. — *Sic* Aubry et Rau, III, § 293 *bis*, texte et note 24, p. 505, et 5e *édit.*, p. 841-842 ; Pont, *Des Privilèges et Hypothèques*, II, n° 1272 ; Laurent, XXXI, n° 424 ; Dalmbert, *De la Purge*, n° 106.

[2] Paris, 9 juillet 1892, Sirey, 95, II, 137, et *Note* de M. Dalmbert ; Dalloz, 93, II, 569, et *Note* de M. de Loynes.

[3] Cour d'appel de Lucques, 5 mars 1891, Dalloz, 93, II, 507.

[4] Cassation, 5 décembre 1882, Sirey, 85, I, 115 ; Dalloz, 83, I, 378 ; et *France judiciaire*, 82-83, II, 490.

garants de la sûreté hypothécaire promise par le contrat, et cette sûreté est indivisible.

L'opinion contraire est soutenue. Il faut se garder, dit-on, de confondre l'indivisibilité de l'hypothèque avec l'obligation indivisible ; l'hypothèque est en elle-même divisible et ne devient indivisible que dans l'intérêt du créancier. A la mort du débiteur, la dette se divise entre ses héritiers ; si un héritier pour partie paie sa part de la dette, il éteint son obligation personnelle et reste tenu hypothécairement, comme tout tiers détenteur. Cette solution est d'ailleurs très désirable, puisque, sans nuire au créancier, elle permet les transactions immobilières sur l'héritage qui, sans cela, serait placé hors du commerce.[1]

Ce système doit être écarté.

Il n'y a pas à se préoccuper de la divisibilité de l'obligation personnelle prise par le *de cujus* : il est certain qu'elle est divisible, et que l'héritier s'en affranchit complètement en payant sa part. Mais il en est différemment de la constitution d'hypothèque par lui faite : en créant cette hypothèque, il s'est obligé et a obligé ses héritiers à la maintenir pour le tout, et c'est à cette obligation indivisible que l'héritier ne peut faire échec en purgeant. Si désirable que soit la libre circulation des biens, elle l'est moins encore que le respect des conventions.[2]

**1990**. — La situation doit rester la même, croyons-nous, si l'héritier a accepté sous bénéfice d'inventaire la succession de son auteur, et il ne pourra purger, malgré son acceptation bénéficiaire :

[1] Troplong, *Des Privilèges et Hypothèques,* IV, n° 903 *bis* ; Laurent, XXXI, n° 422.

[2] Merlin, Répert., V° *Transcription*, § I; Grenier, *Des Hypothèques*, II, n°s 355 et 356 ; Aubry et Rau, III, § 293 *bis*, texte et note 26, p. 506, et 5e *édit.*, p. 842 ; Demolombe, *Cours de Code civil,* XVII, n° 75 ; Pont, *Des Privilèges et Hypothèques*, II, n° 1273 ; Dalmbert, *De la Purge*, n° 106 ; Colmet de Santerre, IX, n° 169 *bis* VI ; Baudry-Lacantinerie et de Loynes, *Du Nantissement, Des Privilèges et Hypothèques*, III, n° 2353. — *Adde* Cassation, 3 février 1874, Sirey, 74, I, 321, et Dalloz, 74, I, 361.

« Il faut tenir pour certain, disait Loyseau, que toutes les « règles qui s'observent en l'héritier simple doivent estre « gardées en l'héritier par bénéfice d'inventaire, fors qu'il « ne peut jamais estre tenu outre la valeur des biens héré- « ditaires ; mais outre cette particularité et peu d'autres « qui en résultent, il est en tout et partout semblable à l'hé- « ritier simple. »[1]

L'héritier bénéficiaire, comme l'héritier pur et simple, est le représentant du défunt, avec cet avantage de n'être tenu qu'*intra vires hereditatis ;* mais, comme l'impossibilité de purger ne l'oblige à rien payer *de suo*, il n'y a aucune raison pour déroger au principe de la transmission des obligations.[2]

**1991.** — En sera-t-il de même si l'héritier bénéficiaire a recueilli l'immeuble à propos duquel il veut recourir à la purge non par le résultat d'un partage, mais comme adjudicataire dans la licitation des biens héréditaires, s'il y a plusieurs héritiers, ou dans la vente aux enchères faite en vertu de l'article 987 du Code de procédure, s'il est seul héritier ?

Une théorie soutient que, même dans ce cas, l'héritier ne peut pas procéder à la purge, et cela par les motifs suivants. Même dans ces deux hypothèses, dit-on, l'héritier bénéficiaire n'acquiert pas la propriété en vertu de la licitation ou de la vente, il la tient du *de cujus*, et, puisqu'il est le représentant de ce dernier, il ne peut purger. Cela est certain d'abord au cas de licitation, son droit remonte au décès du testateur ; mais, s'il est seul héritier et qu'il se rende adjudicataire, la situation est la même : il continue d'être propriétaire, après comme avant l'adjudication, en

[1] *Du Déguerpissement,* Liv. IV, chap. IV, n° 20.

[2] Aubry et Rau, III, § 293 *bis,* texte et note 26, p. 506, et 5e *édit.,* p. 842 ; Pont, *Des Privilèges et Hypothèques*, II, n° 1274 ; Martou, *Des Privilèges et Hypothèques,* IV, n° 1379, et III, n° 1284 ; Colmet de Santerre, IX, n° 169 *bis* IX ; Dalmbert, *De la Purge,* n° 106 *bis.*

qualité d'héritier du défunt, et l'adjudication n'a qu'un but, fixer le prix de l'immeuble dans l'intérêt des créanciers. L'héritier, qui possède en qualité d'héritier, doit donc respecter les actes de son auteur, et notamment l'obligation indivisible de maintenir l'hypothèque consentie par celui-ci. Lors même que l'on admettrait qu'il possède en vertu d'un titre nouveau, il devrait en être de même, car il est toujours tenu de respecter les actes de son auteur, comme l'héritier pur et simple, avec cette seule différence qu'il ne doit rien au-delà de ce qu'il recueille dans la succession ; mais l'absence de purge ne compromet pas son patrimoine personnel.[1]

**1992.** — Nous croyons au contraire que l'héritier bénéficiaire a, dans cette hypothèse, le droit de purger.

Tout d'abord, il ne nous semble pas douteux qu'il possède l'immeuble qu'il veut dégrever en vertu d'un titre nouveau, non pas comme continuateur de la personne du *de cujus*, mais comme acquéreur, et au même titre qu'un étranger. Comme héritier bénéficiaire, il est précisément chargé de vendre les biens héréditaires dans l'intérêt des créanciers et des légataires ; donc, lorsqu'il achète ces biens, ce n'est pas comme héritier qu'il le fait, mais au même titre qu'un étranger. Il a dès lors, comme l'acquéreur étranger, le droit de recourir à la purge.

D'un autre côté, il n'est pas garant, en sa qualité d'héritier bénéficiaire, des obligations prises par le *de cujus* : il doit seulement compte aux créanciers de celui-ci de ce qu'il trouve dans la succession, et, à ce point de vue encore, la faculté de purger que nous lui reconnaissons ne peut être entravée, comme chez l'héritier pur et simple, par l'obligation de garantie.[2]

[1] Valette, *Consultat.*, Dalloz, 1873, I, 197 ; Colmet de Santerre, IX, n° 169 *bis* X.

[2] Cassation, 11 août 1839, Sirey, 39, I, 781 ; Cassation, 26 février 1862, Sirey, 62, I, 609, et Dalloz, 62, I, 182 ; Cassation, 28 juillet 1862, Sirey, 62, I, 988, et Dalloz, 62, I, 372 ; Cassation, 22 jan-

**1993.** — A la différence de l'héritier, le cessionnaire de droits successifs peut recourir à la purge : lui en effet n'est pas le continuateur de la personne du défunt, il n'est que l'ayant-cause à titre particulier de l'héritier.[1] Il a donc le droit de purger, comme tout tiers détenteur, et on ne peut lui opposer, comme à l'héritier, l'obligation de garantie vis-à-vis des créanciers hypothécaires.[2]

Toutefois, si le cessionnaire n'est qu'un cessionnaire partiel des droits successifs de l'héritier, il ne pourra procéder à la purge qu'après la cessation de l'indivision :[3] il en est de lui comme de l'acquéreur d'une portion indivise d'un immeuble hypothéqué, et par les motifs que nous avons donnés à propos de celui-ci.

**1994.** — Les diverses personnes qui ont la faculté de purger, d'après les principes que nous venons de poser, peuvent y renoncer, et nous ajoutons qu'elles peuvent y renoncer dans l'acte même d'acquisition.

M. Laurent, tout en reconnaissant que cette renonciation est valable, lorsqu'elle est faite par l'acquéreur devenu propriétaire de l'immeuble, soutient qu'elle ne peut être faite dans l'acte de vente : la faculté de purger tient, dit-il, à l'intérêt général, et il n'est pas permis de déroger aux lois qui concernent l'ordre public.[4]

vier 1870, Sirey, 70, I, 323, et Dalloz, 70, I, 413 ; Cassation, 27 novembre 1872, Sirey, 73, I, 86, et Dalloz, 73, I, 197 ; Cassation, 3 février 1874, Sirey, 74, I, 321, et Dalloz, 74, I, 361 ; Cassation, 12 janvier 1876, Sirey, 76, I, 81, et Dalloz, 76, I, 52 ; Cassation, 5 mars 1894, Sirey, 95, I, 149. — Demante, *Note,* Sirey, 62, I, 609 ; Aubry et Rau, III, § 293, texte et note 27, p. 506, et *5e édit.*, p. 842-843 ; Demolombe, *Cours de Code civil,* XV, n° 191 *bis* ; Dalmbert, *De la Purge*, n° 106 *bis* ; Thézard, *Du Nantissement, Des Privilèges et Hypothèques*, n° 199; Baudry-Lacantinerie et deLoynes, *Du Nantissement, Des Privilèges et Hypothèques,* III, n° 2355.

[1] *Voir* notre *Traité de la Vente,* II, n° 859.

[2] Orléans, 31 mai 1859, Sirey, 59, II, 591, et Dalloz, 59, II, 137. — Aubry et Rau, III, § 293 *bis*, texte et note 28, p. 506.

[3] Orléans, *Arrêt précité* du 31 mai 1859. — Aubry et Rau, *Op. et Loc. citat.*

[4] XXXI, n° 430.

Nous n'adoptons pas cette opinion. Sans doute, d'une manière générale, la purge se rattache à la libre circulation des biens et par suite à l'intérêt public ; mais la question de savoir si tel immeuble doit être ou non dégrevé des hypothèques qui existent sur ce bien ne tient qu'à l'intérêt privé de l'acquéreur, et il peut consentir à ce que sa propriété soit incertaine, de même qu'il peut acheter un droit de propriété conditionnel.[1]

**1995.** — De même nous croyons que la clause assez fréquente de l'acte de vente, par laquelle le vendeur interdit à l'acheteur de purger, est licite. Sans doute elle ne fera pas obstacle, si l'acquéreur est poursuivi hypothécairement, à ce qu'il recoure à la purge pour consolider son droit de propriété ; mais elle s'opposera à ce que spontanément, sans aucune poursuite, il use de cette faculté.

L'objection de M. Laurent, qui soutient le système contraire,[2] est la même que dans l'hypothèse précédente : la faculté de purger est d'ordre public, et le vendeur ne peut pas plus l'enlever à l'acquéreur que celui-ci n'y peut renoncer.

Notre réponse sera aussi la même : cette faculté n'est pour chaque acquéreur qu'un droit pécuniaire comme un autre, et le vendeur peut lui en interdire l'exercice, cette interdiction, qui laisse la propriété incertaine, étant prise en considération pour la fixation du prix.[3]

**1996.** — La renonciation par l'acquéreur à la faculté de purger peut être expresse ou tacite.[4]

De la renonciation expresse nous n'avons rien à dire : la convention fera la loi des parties.

Quant à la renonciation tacite, la question de savoir dans quel cas elle existe est assez délicate, non pas dans la for-

[1] Dalmbert, *De la Purge,* n° 108.

[2] XXXI, n° 430.

[3] Martou, *Des Privilèges et Hypothèques,* IV, n° 1383 *bis.*

[4] Grenier, *Des Hypothèques,* II, n^os^ 324 et 345 ; Aubry et Rau, III, § 293 *bis,* texte et note 31, p. 507, et 5^e^ *édit.,* p. 844.

mule du principe, mais dans les applications. Le principe est le même que pour la renonciation tacite en général : elle résultera de toute clause impliquant la volonté de l'acquéreur d'abandonner l'exercice du droit de purger.

Mais doit-on voir cette intention dans la clause de l'acte de vente par laquelle l'acquéreur s'engage soit à payer certains créanciers hypothécaires déterminés, soit, d'une manière générale, à payer son prix aux créanciers ayant hypothèque sur l'immeuble?

Ces deux hypothèses doivent être examinées séparément.

**1997**. — Dans le premier cas, lorsque l'acquéreur a pris l'engagement précis de payer tel ou tel créancier, il ne peut purger vis-à-vis de ce créancier. Cette clause le lie, bien que le créancier ne l'ait pas acceptée : le vendeur avait intérêt à cet engagement, et par suite qualité pour l'accepter au nom du créancier vis-à-vis duquel ce vendeur est tenu. Au respect de l'acquéreur, cette clause le rend débiteur personnel du créancier ou des créanciers dénommés à l'acte, et par suite il ne peut purger.[1]

**1998**. — Dans la seconde hypothèse, lorsqu'au lieu d'un engagement précis vis-à-vis de créanciers déterminés l'acquéreur s'est borné à déclarer qu'il verserait son prix aux créanciers hypothécaires inscrits, il y a lieu, pour apprécier la portée de cette clause, de faire une distinction.

Si les créances inscrites dépassent le prix de vente, ou encore si, ne le dépassant pas, elles ne sont pas échues, la purge n'est interdite à l'acquéreur que si tous les créanciers consentent à se contenter de son prix ou à le recevoir immédiatement. Il n'y a pas en effet, dans une clause de cette nature, un engagement personnel opérant novation dans le titre de l'acquéreur, mais une simple délégation, qui ne l'oblige que si les créanciers au profit desquels elle est faite l'acceptent.[2]

[1] Aubry et Rau, III, § 393 *bis*, texte et note 32, p. 507, et 5e *édit.*, p. 844; Laurent, XXXI, n° 431 ; Dalmbert, *De la Purge*, n° 108 *bis*.

[2] Cassation, 13 février 1867, Sirey, 67, I, 157, et Dalloz, 67, I,

Si au contraire les créances inscrites sont exigibles et n'atteignent pas le prix de la vente de l'immeuble, la purge est interdite à l'acquéreur d'une façon absolue : il n'en a pas besoin en effet pour se libérer en dégrevant l'immeuble, pas plus qu'il n'a besoin du consentement des créanciers, qu'il peut tous payer et qu'il peut payer immédiatement.[1]

**1999.** — L'acquéreur peut user de la faculté de purger, lorsqu'il réunit les conditions que nous venons d'indiquer, lors même que son vendeur aurait perdu ce droit.

On a soutenu, il est vrai, qu'il n'en pouvait être ainsi, par la raison suivante. Nul ne peut transmettre à un autre plus de droits qu'il n'en a, et le vendeur, déchu de la faculté de purger ou qui y a renoncé, ne transmet son immeuble à l'acquéreur que dans les conditions où il le possédait lui-même, c'est-à-dire avec l'obligation de respecter le droit des créanciers.[2]

Cette opinion doit être repoussée.

La faculté de purger n'est pas un droit que le vendeur transmet à son acquéreur, mais que la loi donne à celui-ci. Le vendeur cède la propriété de l'immeuble, et alors, dans l'intérêt de la libre circulation des biens, la loi intervient et donne à l'acquéreur un moyen de dégrever le bien qu'il a acheté des charges existantes. Souvent le vendeur n'a pas le droit de purger, parce que c'est lui qui a constitué les charges hypothécaires existant sur l'immeuble, et le but de la loi ne serait pas atteint si l'acheteur ne pouvait purger que dans les cas où son vendeur avait le droit de le faire.[3]

172. — Aubry et Rau, III, § 293 *bis*, texte et note 33, p. 507, et 5e *édit.*, p. 844 ; Laurent, XXXI, n° 431 ; Dalmbert, *De la Purge*, n° 108 *ter*.

[1] Aubry et Rau, Laurent et Martou, *Op. et Loc. citat.*

[2] Grenier, *Des Hypothèques*, II, n° 344.

[3] Arrêt de la Cour de Toulouse, *cité* par Grenier, *Op. et Loc. citat.* — Duranton, XX, n° 345 *bis* ; Aubry et Rau, III, § 293 *bis*, texte et note 34, p. 508, et 5e *édit.*, p. 845.

## § IV

### *Des frais de la purge.*

**2000.** — La purge est, comme nous venons de le voir, organisée dans le but de faire disparaître les charges hypothécaires grevant l'immeuble, qui, si elles subsistaient, constitueraient pour l'acquéreur un danger d'éviction. Elle tend donc à l'accomplissement de l'une des obligations du vendeur, la garantie de l'éviction ; et par suite, ainsi que nous l'avons dit, les frais doivent en être supportés par le vendeur : c'est du moins l'opinion qui nous paraît la plus juridique, car la question est très controversée.[1]

Il y a lieu toutefois, selon nous, d'apporter à cette règle une exception. La règle s'applique aux frais de purge des hypothèques inscrites ; elle s'applique aussi aux frais de la purge des hypothèques légales dispensées d'inscription et non inscrites, lorsqu'il s'agit d'hypothèques provenant du chef du vendeur.

Mais, pour les hypothèques non inscrites pouvant grever l'immeuble du chef des précédents propriétaires, s'il plaît à l'acquéreur de faire la purge et qu'il ne se révèle aucune hypothèque, les frais seront à sa charge : c'est une procédure qu'il a faite sans nécessité, et dont on ne peut imposer le coût au vendeur, l'obligation de garantie n'existant pas alors de sa part.[2]

[1] *Voir,* pour le développement de cette opinion, notre *Traité de la Vente,* I, n° 197 III, et les autorités qui y sont citées. — *Adde*, dans le sens de notre opinion, Ollivier et Mourlon, *Op. citat.*, n°s 546-548 ; Dalmbert, *De la Purge*, n° 189.

[2] *Adde* aux autorités citées dans notre *Traité de la Vente, Loc. citat.,* Ollivier et Mourlon, *Op. citat.,* n° 549 ; Dalmbert, *De la Purge,* n° 189. — *Voir toutefois* Grenoble, 7 janvier 1857, Sirey, 58, II, 560, et Dalloz, 58, V, 304.

## SECTION II

*De la purge des hypothèques inscrites.*

**2001**. — Nous étudierons, à propos de la purge des hypothèques inscrites, les quatre questions suivantes :

§ I. — *Des formalités à remplir par le tiers détenteur pour arriver à la purge ;*

§ II. — *Du droit des créanciers hypothécaires inscrits de requérir la mise aux enchères des immeubles dont le détenteur poursuit la purge ;*

§ III. — *Des effets soit du défaut de surenchère, soit d'une réquisition valable de mise aux enchères ;*

§ IV. — *Des règles spéciales de la purge, lorsqu'il y a lieu à ventilation.*

### § I

*Des formalités à remplir par le tiers détenteur pour arriver à la purge.*

**2002**. — Le tiers détenteur qui est admis à user de la faculté de purger, d'après les règles que nous venons d'étudier dans la section précédente, doit, s'il veut purger les hypothèques inscrites, remplir trois formalités que nous avons à examiner : il lui faut faire transcrire son titre (article 2181), le notifier aux créanciers inscrits (article 2183),

et enfin prendre l'engagement d'acquitter immédiatement les dettes et charges hypothécaires, à concurrence de son prix, et sans distinction entre les dettes exigibles ou non exigibles (article 2184).

**2003**. — La première condition de la purge des hypothèques inscrites est, disons-nous, la transcription par l'acquéreur de son titre, imposée dans les termes suivants par l'article 2181 :

« Les contrats translatifs de la propriété d'immeubles ou « droits réels immobiliers, que les tiers détenteurs voudront « purger de privilèges et hypothèques, seront transcrits en « entier par le conservateur des hypothèques dans l'arron- « dissement duquel les biens sont situés..... »

Empruntée par le Code civil à la loi du 11 Brumaire an VII, cette condition de la transcription s'expliquait bien mieux sous l'empire de cette loi que sous celui du Code civil. Sous la loi de Brumaire en effet, comme la propriété n'était transférée à l'égard des tiers que par la transcription, cette formalité, en même temps qu'elle consolidait le droit de propriété de l'acquéreur, arrêtait le cours des inscriptions du chef du précédent propriétaire ; on conçoit que, sous ce régime, elle fût le prélude nécessaire de la purge. Mais sous le Code civil, alors que, d'après l'opinion qui avait triomphé et qui devait triompher, la propriété était transférée par le seul effet du contrat, la transcription était une formalité inutile ; le cours des inscriptions était arrêté par la vente et la propriété transférée *ergà omnes ;* et, quant aux créanciers inscrits, il suffisait de la notification pour leur faire connaître le contrat intervenu avec l'acquéreur et les mettre à même de surenchérir.[1]

Les articles 834 et 835 du Code de procédure avaient restitué à la transcription imposée par l'article 2181 son utilité, en accordant aux créanciers hypothécaires le droit de prendre inscription jusqu'à l'expiration de la quinzaine qui sui-

[1] *Compar.* Pont, *Des Privilèges et Hypothèques,* II, n° 1288.

vait la transcription. Cette formalité devenait alors nécessaire au début de la purge, pour arrêter le cours des inscriptions sinon à sa date, au moins à l'expiration de la quinzaine qui suivait.

Enfin la loi du 23 mars 1855, en revenant au régime de la loi de Brumaire, a mis l'article 2181 en harmonie avec la législation sur le transfert de la propriété : la transcription est nécessaire pour purger, puisque c'est par la transcription que la propriété est transférée à l'égard des tiers et le cours des inscriptions arrêté.

**2004.** — Le tiers détenteur qui veut purger n'est, comme nous l'avons déjà dit, soumis à aucun délai, d'où il suit qu'aucun délai ne lui est imposé non plus pour faire opérer la transcription qui sera le premier acte de la procédure de purge. Mais il est de son intérêt de faire transcrire le plus vite possible, pour empêcher son vendeur de revendre l'immeuble à un autre ou de le grever d'hypothèques.

Quant au lieu de la transcription, l'article 2181 l'indique : c'est le bureau de la conservation des hypothèques de l'arrondissement où les immeubles sont situés. S'il s'agit de la purge sur des actions de la Banque de France immobilisées, la transcription devra se faire à Paris, lieu du siège de la Banque.[1]

**2005.** — Le tiers détenteur n'est obligé, croyons-nous, que de faire transcrire son propre titre, et non ceux des précédents propriétaires qui n'auraient pas été transcrits. Si les articles 2181 et 2183 emploient des expressions équivoques, en parlant des « titres translatifs de propriété », l'article 2183 précise bien quelle est sur ce point l'obligation de l'acquéreur, en déclarant que la notification doit contenir un « extrait *de la transcription de l'acte de vente* » ; c'est donc cet acte seul que l'acquéreur est tenu de faire transcrire pour arriver à la purge.

Mais cette transcription ainsi limitée présente un danger

[1] Flandin, *De la Transcription*, I, n° 788 ; Mourlon, *De la Transcription*, I, n° 228 ; Dalmbert, *De la Purge*, n° 116.

qu'il importe de signaler. Si l'acquéreur, qui n'a fait transcrire que son contrat, a néanmoins notifié aux créanciers inscrits du chef des précédents propriétaires, il purgera valablement vis-à-vis d'eux. Mais, les contrats de ces propriétaires successifs n'ayant pas été transcrits, le cours des inscriptions du chef de l'auteur de chacun d'eux ne sera pas arrêté, et le dernier acquéreur, malgré la purge qu'il a opérée, sera exposé à l'action hypothécaire du chef des créanciers de ceux-ci. Il est donc vrai de dire que si, théoriquement, l'acquéreur peut se borner à la transcription de son propre titre, pratiquement, il n'aura de sécurité qu'en examinant si les titres des précédents vendeurs ont été transcrits, et en les faisant transcrire s'ils ne l'ont pas été.[1]

**2005** I. — Bien que les articles 2181 et 2182 ne parlent que de la transcription des « *contrats* translatifs de pro- « priété », il ne faut pas hésiter à étendre l'obligation de la transcription, comme préalable de la purge ou comme premier acte de cette procédure, à tout titre translatif de propriété qui donne lieu à purge : c'est ainsi que le légataire particulier devra faire transcrire son testament. Il est vrai que la loi du 23 mars 1855 n'exige pas la transcription des testaments pour le transfert de la propriété de l'immeuble légué à l'égard des tiers ; mais les articles 2181 et suivants constituent une règle spéciale à la purge, indépendante des formalités requises pour la transmission de la propriété, puisque sous le Code civil la transcription était inutile à ce dernier point de vue. D'un autre côté, si les articles 2181 et 2182 ne parlent que de contrats, et l'article 2183 que de l'acte de vente, c'est qu'ils s'occupent de l'hypothèse la plus fréquente ; mais la pensée qui se dégage clairement de ces textes est que l'acte qui transfère la propriété au tiers détenteur qui veut purger, quel que soit cet acte, doit être

[1] Flandin, *De la Transcription,* II, nos 883 et suiv.; Aubry et Rau, III, § 294, texte et note 1, p. 511-512, et 5e *édit.*, p. 849-850 ; Pont, *Des Privilèges et Hypothèques,* II, n° 1292 ; Dalmbert, *De la Purge*, n° 114.

transcrit, pour être ensuite notifié aux créanciers inscrits.[1]

**2006**. — La seconde condition que doit remplir le tiers détenteur qui veut purger consiste dans la notification que lui impose l'article 2183:

« Si le nouveau propriétaire veut se garantir de l'effet des « poursuites autorisées dans le chapitre VI du présent ti- « tre, il est tenu, soit avant les poursuites, soit dans le mois « au plus tard, à compter de la sommation qui lui est faite, « de notifier aux créanciers, aux domiciles par eux élus : « 1° Extrait de son titre, etc... »

Cette notification a pour but de faire connaître aux créanciers inscrits le prix et les conditions de l'aliénation, pour les mettre à même de porter une surenchère, s'ils trouvent que l'immeuble n'a pas atteint une valeur suffisante. Elle a donc une très grande importance dans la procédure de purge, et nous devons examiner avec soin les conditions auxquelles la loi la soumet.

**2007**. — Puisque la purge est facultative, comme nous l'avons vu, et que le nouvel acquéreur est libre, à ses risques et périls, de se dispenser d'y avoir recours, il peut, après avoir transcrit, ne pas notifier son titre.

Aucun délai ne lui est imposé pour la notification, pas plus que pour la transcription, tant qu'il n'est pas poursuivi par les créanciers hypothécaires. Dans cette période, l'acquéreur a le droit de notifier quand il veut : il peut le faire sans attendre la poursuite des créanciers, et sans mettre son auteur en demeure de lui rapporter la mainlevée des inscriptions ; c'est à celui-ci à savoir que son immeuble est grevé, et à rapporter de lui-même la mainlevée des inscriptions qui peuvent constituer pour l'acquéreur une cause d'éviction.[2]

[1] Troplong, *Des Privilèges et Hypothèques,* IV, n° 903 ; Pont, *Des Privilèges et Hypothèques,* II, n° 1291 ; Labbé, *Revue critique,* 1873, p. 354-355 ; Laurent, XXXI, n° 111.

[2] Limoges, 18 décembre 1840, Sirey, 41, II, 185. — Aubry et Rau, III, § 294, texte et note 2, p. 512, et 5e *édit.,* p. 850 ; Pont, *Des Privilèges et Hypothèques*, II, n° 1296.

Lorsque l'acquéreur est poursuivi par les créanciers hypothécaires, la situation de ce dernier change. La purge reste bien facultative pour lui, en ce sens que les créanciers ne peuvent l'obliger à notifier ; mais, s'il ne le fait pas dans le délai fixé par l'article 2169, il devient obligé comme détenteur au paiement des créances hypothécaires.[1] Il est donc vrai de dire qu'alors un délai lui est imparti pour faire *utilement* la notification de son contrat.

**2008**. — Le délai accordé au tiers détenteur qui a reçu la sommation de l'article 2169 pour notifier son contrat est un délai invariable de trente jours, et non pas le délai d'un mois fixé selon la longueur variable des mois dans le calendrier grégorien. C'est ce qui résulte de l'article 2169, aux termes duquel le créancier hypothécaire a le droit de faire vendre l'immeuble « trente jours » après le commandement fait au débiteur originaire et la sommation adressée au tiers détenteur. Il est vrai que l'article 2183 parle du délai « d'un mois », mais, comme à l'époque de la promulgation du Code le calendrier en vigueur était encore le calendrier républicain, avec des mois invariablement fixés à trente jours, il n'y a pas contradiction entre ces deux textes.[2]

**2009**. — La sommation dont parle l'article 2183, et qui fait courir ce délai de trente jours après lequel la notification n'est plus possible, est la sommation de payer ou de délaisser de l'article 2169.

On avait soutenu, dans les premiers temps qui ont suivi la rédaction du Code, que la sommation de l'article 2183, qui fait courir le délai de la notification, n'était pas la même que celle de l'article 2169 : c'était, suivant les expressions de l'article 2183, « une première sommation », une som-

[1] Pont, *Des Privilèges et Hypothèques,* II, n° 1297.

[2] Troplong, *Des Privilèges et Hypothèques*, III, n° 793 ; Aubry et Rau, III, § 294, texte et note 3, p. 512, et 5e *édit.,* p. 851 ; Pont, *Des Privilèges et Hypothèques,* II, n° 1298 ; Colmet de Santerre, IX, n° 172 *bis* II.

mation d'avoir à purger, qui devait précéder la sommation de payer ou de délaisser de l'article 2169.[1]

Cette opinion a été bientôt abandonnée, et avec raison. La sommation de l'article 2183 est la même que celle de l'article 2169, la sommation de payer ou de délaisser, la seule que puissent faire les créanciers inscrits : ils n'ont pas à faire de sommation de purger, qui serait sans aucune base juridique, puisque la purge est entièrement facultative pour l'acquéreur.[2]

**2010.** — La sommation des articles 2169 et 2183 n'est, comme nous l'avons dit,[3] soumise à aucune forme : mais nous avons ajouté qu'elle devait au moins contenir l'injonction au tiers détenteur de payer la dette ou de délaisser l'immeuble ; un simple commandement adressé au tiers détenteur de payer le prix de la vente ne serait pas l'équivalent de la sommation et ne ferait pas courir le délai de trente jours.[4]

**2011.** — La sommation au tiers détenteur doit, comme nous l'avons vu en étudiant l'article 2169, être précédée ou

[1] Nîmes, 4 juin 1807, Sirey, C. N., II, II, 253 ; Nîmes, 6 juillet 1812, Sirey, C. N., IV, II, 152 ; Riom, 31 mai 1817, Sirey, C. N., V, II, 285.

[2] Bruxelles, 6 février 1823, Sirey, C. N., VII, II, 169 ; Caen, 9 août 1824, Sirey, C. N., VII, II, 421 ; Orléans, 4 juillet 1828, Sirey, C. N., IX, II, 111 ; Toulouse, 7 décembre 1930, Sirey, 31, II, 165 ; Amiens, 10 mai 1837, Sirey, 38, II, 196 ; Paris, 6 octobre 1841, Sirey, 42, II, 536 ; Cassation, 25 novembre 1862, Sirey, 63, I, 149, et Dalloz, 63, I, 209 ; Cassation, 17 mars 1886, Sirey, 86, I, 207, et Dalloz, 86, I, 340. — Persil, *Régime hypothécaire*, II, article 2169, n° 1 ; Duranton, XX, n^os 239 et 369 ; Troplong, *Des Privilèges et Hypothèques*, III, n° 793 *bis*, et IV, n° 916 ; Aubry et Rau, III, § 294, texte et note 4, p. 512-513, et 5^e *édit.*, p. 851-852 ; Pont, *Des Privilèges et Hypothèques*, II, n^os 1149 et 1298 ; Laurent, XXXI, n° 417 ; Colmet de Santerre, IX, n° 172 *bis* II ; Dalmbert, *De la Purge*, n° 118 *bis*.

[3] *Suprà*, Tome III, n° 1652.

[4] Cassation, 29 novembre 1825, Sirey, C. N., VIII, I, 225. — Aubry et Rau, III, § 294, texte et note 4, p. 512-513.

accompagnée d'un commandement adressé au débiteur personnel ; et la question naît de savoir si la nullité ou la péremption du commandement peuvent être invoquées par le tiers détenteur, et si elles empêchent le délai de trente jours de courir contre lui.

La Cour de Paris a jugé[1] que ces deux actes étaient divisibles, et que la péremption du commandement, par exemple, n'empêchait pas la sommation de produire son effet contre le tiers détenteur. Cette sommation a, dit-on, un double but : elle est le préalable nécessaire de la saisie, et en même temps elle contient injonction au tiers détenteur de payer ou de délaisser, si mieux il n'aime purger dans le délai de trente jours. Le premier résultat ne pourra être atteint, le commandement étant périmé, mais le second le sera, et le tiers détenteur sera déchu du droit de purger trente jours après la sommation.

Nous croyons, au contraire, que la nullité ou la péremption du commandement empêchent le délai de trente jours de courir, comme elles empêchent le créancier de saisir l'immeuble. Comme la Cour de cassation l'a très bien dit, le commandement et la sommation se complètent l'un par l'autre, et la nullité de l'un réfléchit sur l'autre et en paralyse les effets légaux. Nous avons établi que le tiers détenteur peut invoquer la nullité du commandement ;[2] et la doctrine que nous combattons reconnaît que si le commandement est nul, ou périmé, la sommation ne pourra plus permettre au créancier qui l'a faite de procéder à la saisie, le délai de trente jours écoulé : or cette sommation a un caractère unique, et on ne comprendrait pas comment, inefficace au point de vue de la saisie, elle pourrait être valable au point de vue du délai de la purge. Cet acte ne peut, à notre avis, être divisé, et il suit dans tous les cas et dans tous ses effets le sort du commandement dont il est inséparable.

[1] 23 juin 1882, Sirey, 83, II, 71.
[2] *Suprà*, Tome IV, n° 1654 I.

**2012**. — Si la sommation est régulière ainsi que le commandement qui doit la précéder ou l'accompagner, le délai de trente jours imposé par l'article 2183 à l'acquéreur pour notifier son contrat est un délai *de rigueur;* les tribunaux ne peuvent le proroger pour aucune cause, pas plus qu'ils ne peuvent relever l'acquéreur de la déchéance qu'il a encourue par l'expiration de ce délai. Il n'appartient pas aux tribunaux de proroger un délai dont la loi a fixé d'une façon absolue la limite, et l'on ne peut s'étonner que d'une chose, c'est que la question ait été si fréquemment portée devant les tribunaux.[1]

**2013**. — La sommation faite par un seul des créanciers inscrits profite aux autres créanciers, et fait naître pour le tiers détenteur l'obligation d'accomplir, dans le délai de trente jours, la formalité de la notification vis-à-vis de *chacun* des créanciers inscrits.

C'est ce qui résulte de ces mots de l'article 2183, « à « compter de la *première* sommation qui lui est faite » ; chaque créancier inscrit a le droit individuel de provoquer la procédure de purge, mais à partir du moment où l'un d'eux a mis ce droit en mouvement, il l'a fait dans l'intérêt collectif de tous les créanciers, et il ne dépend plus de lui d'arrêter l'effet de sa sommation.[2]

En voici la raison : ce serait imposer des frais frustratoires que d'obliger chaque créancier à faire une sommation : une seule suffit pour avertir le tiers détenteur de régulariser sa situation. Il est de l'intérêt de tous de ne pas multiplier les frais en réitérant inutilement l'avertissement qui lui est donné.

[1] Caen, 17 juin 1823, Sirey, C. N., VII, II, 229 ; Paris, 18 mai 1832, Sirey, 32, II, 402 ; Toulouse, 29 juin 1836, Sirey, 37, II, 27 ; Bordeaux, 11 décembre 1839, Sirey, 40, II, 198 ; Limoges, 14 juillet 1847, Sirey, 47, II, 625. — Grenier, *Des Hypothèques*, II, n° 344 ; Troplong, *Des Privilèges et Hypothèques,* IV, n° 916 ; Aubry et Rau, III, § 294, texte et note 6, p. 513, et 5e *édit.,* p. 852 ; Pont, *Des Privilèges et Hypothèques,* II, n° 1297.

[2] *Compar. Suprà,* Tome III, n° 1656.

D'ailleurs, comme le fait remarquer avec raison M. Colmet de Santerre, cette disposition n'a rien d'insolite : il n'est pas rare, dans les procédures et spécialement dans les saisies et les ordres, d'attribuer un effet collectif à l'acte d'un seul créancier, le plus diligent.[1]

**2014.** — A l'inverse, la notification peut être faite par un seul des tiers détenteurs, lorsque l'immeuble grevé a été acheté par indivis par plusieurs personnes ; cette notification commencera la procédure de purge pour tous les co-acquéreurs, et empêchera la déchéance de l'article 2183 d'atteindre ceux qui n'ont rien fait. C'est dans l'indivisibilité de l'hypothèque qu'il faut chercher le motif de cette solution : ce caractère permet au créancier hypothécaire, lorsque l'immeuble grevé appartient à plusieurs par indivis, de s'adresser à un seul pour lui faire la sommation de payer ou de délaisser ; l'avantage de l'hypothèque est que le créancier n'est jamais obligé de diviser sa poursuite, car c'est l'immeuble qu'il poursuit, immeuble représenté d'une manière indivisible par un seul des ayants-droit. Comme conséquence, le communiste auquel la sommation est faite a, lui aussi, le droit d'agir seul et de notifier le contrat d'acquisition dans l'intérêt collectif de tous les co-propriétaires. La Cour de Riom a dit avec raison que ce caractère indivisible de la notification était la conséquence de l'indivisibilité de la sommation : c'est le droit hypothécaire qui est mis en

[1] Riom, 31 mai 1817, Sirey, c. n., V, II, 285 ; Cassation, 29 novembre 1820, Sirey, c. n., VI, I, 332 ; Cassation, 30 juillet 1822, Sirey, c. n., VII, I, 118 ; Limoges, 14 juillet 1847, Sirey, 47, II, 625 ; Caen, 1er décembre 1849, Dalloz, 52, II, 73 ; Paris, 17 mars 1896, Dalloz, 98, II, 513, et *Note* de M. César-Bru ; *Pandectes françaises,* 96, II, 262, et *France judiciaire,* 96, II, 267. — Grenier, *Des Hypothèques*, II, n° 342 ; Troplong, *Des Privilèges et Hypothèques,* III, n° 795 *bis* ; Aubry et Rau, III, § 294, texte et note 5, p. 513, et 5e *édit.,* p. 852 ; Pont, *Des Privilèges et Hypothèques,* II, nos 1154 et 1299 ; Laurent, XXXI, n° 417 ; Martou, *Des Privilèges et Hypothèques,* IV, n° 1415 ; Colmet de Santerre, IX, n° 172 *bis* III.

mouvement, activement ou passivement, et il est indivisible. On peut ajouter, avec la même Cour, que l'état d'indivision confère à chacun des communistes un mandat tacite pour la conservation de la chose commune, en recourant notamment à la purge.[1]

**2015.** — La notification doit être adressée à tous les créanciers inscrits avant la transcription du titre du nouveau propriétaire, et figurant sur l'état des inscriptions délivré par le conservateur des hypothèques. Il résulte en effet, d'une part, de l'article 6 de la loi du 23 mars 1855 que les créanciers privilégiés ou hypothécaires du précédent propriétaire ne peuvent prendre inscription après la transcription du titre du nouvel acquéreur ; et d'autre part, l'article 2198 porte que l'immeuble à propos duquel le conservateur aurait omis une ou plusieurs inscriptions dans l'état par lui délivré en est affranchi, sauf la responsabilité de celui-ci.[2]

**2016.** — Le tiers détenteur n'est tenu de notifier qu'aux créanciers hypothécaires qui ont fait élection de domicile dans l'inscription par eux prise. C'est ce qui ressort du texte de l'article 2183, d'après lequel la notification doit être faite aux créanciers « aux domiciles par eux élus dans leurs ins- « criptions ».[3] Rappelons à ce propos que, dans la théorie que nous avons adoptée,[4] le défaut d'élection de domicile dans l'inscription entraîne la nullité de celle-ci, à moins que le créancier inscrivant n'ait indiqué dans cette inscription son domicile réel, et que ce domicile ne soit dans l'arrondissement où l'immeuble grevé est situé.

**2017.** — La notification que fait le tiers détenteur doit être adressée individuellement à chacun des créanciers ins-

[1] Riom, 12 janvier 1882, Sirey, 84, II, 81, et Dalloz, 83, II, 12.

[2] *Suprà,* Tome III, n° 1063 I. — Merlin, Répert., V° *Transcription*, § IV, n° 2 ; Troplong, *Des Privilèges et Hypothèques,* IV, n°s 919-920 ; Aubry et Rau, III, § 294, texte et note 8, p. 513, et 5e *édit.,* p. 852-853.

[3] Aubry et Rau, III, § 294, texte et note 9, p. 513-514, et 5e *édit.,* p. 853 ; Pont, *Des Privilèges et Hypothèques,* II, n° 1303.

[4] *Suprà,* Tome III, n°s 1203-1205.

crits, et, si l'un d'eux n'en a pas reçu, son droit hypothécaire reste intact. Il en sera ainsi même dans le cas où il s'agit d'une créance appartenant en commun à plusieurs créanciers, qui n'ont pris qu'une seule inscription pour la conserver et qui n'ont fait qu'une seule élection de domicile : l'indivisibilité de l'hypothèque n'empêche pas la division de la créance qu'elle garantit, et chaque créancier ne peut être mis en demeure de surenchérir que par une notification à lui adressée.[1]

Mais, précisément à raison du caractère individuel des notifications, de même que la notification adressée à l'un des créanciers ne vaut pas d'interpellation pour les autres, de même le défaut de notification à l'un n'empêchera pas l'effet de la notification pour celui qui l'a reçue.[2]

**2018.** — Quelle capacité faut-il chez le tiers détenteur pour qu'il puisse user de la faculté de purger ?

Deux idées doivent, à notre avis, donner la mesure de la capacité qui lui est nécessaire : sous un certain aspect, la procédure de la purge n'est qu'un acte d'administration, puisqu'elle n'a d'autre but que de dégrever l'immeuble des charges qui pourraient amener l'éviction du nouveau propriétaire ; mais, d'un autre côté, la notification n'est valable que si elle contient de la part de l'acquéreur l'engagement d'acquitter sur le champ les dettes et charges hypothécaires, à concurrence de son prix, ce qui constitue une obligation contractée par lui vis-à-vis des créanciers.

[1] Bourges, 9 janvier 1857, Sirey, 57, II, 609, et Dalloz, 57, II, 195. — Aubry et Rau, III, § 294, texte et note 10, p. 514, et *5e édit.*, p. 853 ; Pont, *Des Privilèges et Hypothèques,* II, n° 1301 ; Laurent, XXXI, n° 457 ; Martou, *Des Privilèges et Hypothèques,* IV, n° 1405 ; Dalmbert, *De la Purge,* n° 119.

[2] Cassation, 28 mai 1817, Sirey, C. N., V, I, 323 ; Toulouse, 29 juin 1836, Sirey, 37, II, 27. — Grenier, *Des Hypothèques,* II, n° 440 ; Duranton, XX, n° 375 ; Aubry et Rau, III, § 294, texte et note 11, p. 514, et *5e édit.*, p. 853 ; Pont, *Des Privilèges et Hypothèques,* II, n° 1302 ; Colmet de Santerre, IX, n° 170 *bis* IX ; Martou, *Des Privilèges et Hypothèques,* IV, n° 1407 ; Dalmbert, *De la Purge*, n° 119 *bis*.

De la combinaison de ces deux idées découlent les conséquences suivantes.

Si le nouvel acquéreur est un mineur en tutelle, la notification pourra être faite par le tuteur sans l'autorisation du conseil de famille : le caractère dominant de cet acte est d'être un acte d'administration, puisque l'acquéreur ne s'engage vis-à-vis des créanciers que dans la mesure du prix qu'il est déjà obligé de payer par le contrat de vente. Il est vrai que la notification peut amener l'éviction de l'acquéreur par suite de la surenchère portée par le créancier ; mais ce n'est pas la notification qui est la cause de cette éviction, elle n'en est que l'occasion, et le principe se trouve dans la constitution même de l'hypothèque.

Si l'acquéreur est une femme mariée, ou une personne pourvue d'un conseil judiciaire, la notification ne pourra être faite qu'avec l'assistance du mari, dans le premier cas, du conseil judiciaire, dans le second, car il ne s'agit pas d'un acte d'administration pur et simple.[1]

**2019.** — La notification se fait, en général, au domicile élu par les créanciers hypothécaires dans leur inscription, et nous venons même de voir qu'à défaut d'élection de domicile l'acquéreur était dispensé de notifier aux créanciers.[2]

Mais cette élection de domicile étant exigée par la loi dans l'intérêt de l'acquéreur,[3] celui-ci peut y renoncer, et faire valablement les notifications au domicile réel des créanciers inscrits.[4]

[1] Troplong, *Des Privilèges et Hypothèques,* IV, n° 923 ; Martou, *Des Privilèges et Hypothèques,* IV, n° 1438.

[2] *Suprà,* Tome IV, n° 2016.

[3] *Suprà,* Tome III, n° 1155.

[4] Cassation, 26 novembre 1884, Sirey, 86, I, 63, et Dalloz, 85, I, 115. — Persil, *Régime hypothécaire,* II, article 2183, n° 3 ; Grenier, *Des Hypothèques,* II, n° 439 ; Aubry et Rau, III, § 294, texte et note 13, p. 514, et *5e édit.,* p. 853-854 ; Martou, *Des Privilèges et Hypothèques,* IV, n° 1404 ; Laurent, XXXI, n° 459 ; Dalmbert, *De la Purge,* n° 149 *ter.* — *Compar.* Cassation, 25 avril 1888, Sirey, 89, I, 49, et Dalloz, 89, I, 102.

**2020**. — Les énonciations que la notification doit contenir sont énumérées dans l'article 2183, et elles sont au nombre de trois : un extrait du titre d'acquisition, un extrait de la transcription de ce titre, et un tableau indiquant l'état et le montant des charges hypothécaires grevant l'immeuble aliéné.

Nous allons étudier successivement ces divers éléments de la notification.

**2021**. — Le premier élément, l'extrait du titre d'acquisition, est indiqué dans les termes suivants par l'article 2183, 1° :

« ... Extrait de son titre, contenant seulement la date et « la qualité de l'acte, le nom et la désignation précise du « vendeur ou du donateur, la nature et la situation de la « chose vendue ou donnée ; et, s'il s'agit d'un corps de « biens, la dénomination générale seulement du domaine « et des arrondissements dans lesquels il est situé, le prix « et les charges faisant partie du prix de la vente, ou l'éva- « luation de la chose, si elle a été donnée. »

Le Code civil déroge sur ce point aux dispositions de la loi du 11 Brumaire an VII, qui, dans son article 30, exigeait la notification non pas seulement d'un « extrait » du titre, mais « *du contrat d'acquisition* », par conséquent du titre tout entier.

La règle nouvelle est meilleure : l'extrait tel que l'indique l'article 2183 est assez complet pour renseigner les créanciers sur tout ce qu'ils ont intérêt à savoir relativement à l'aliénation faite par leur débiteur, et une telle signification est moins coûteuse que celle de l'acte dans son intégralité.

**2021** I. — Le prix qui doit être mis en distribution est le prix de la dernière vente, celui moyennant lequel l'acquéreur qui purge s'est rendu acquéreur, et non le prix des ventes antérieures du même immeuble, pour lesquelles il n'y a pas eu de purge. C'est ce qui résulte des articles 2166 et 2184, qui indiquent clairement ce que doit offrir l'acqué-

reur : c'est « *le prix* » qu'il doit comme tiers détenteur, et non autre chose.[1]

**2022.** — L'article 2183 dit que la notification doit contenir l'évaluation de l'immeuble, s'il a été « donné » : la donation n'est indiquée par ce texte qu'à titre d'exemple des cas où il y a lieu à évaluation. Celle-ci est en effet nécessaire toutes les fois que l'immeuble n'a pas été aliéné moyennant un prix en argent : dans cette dernière hypothèse, c'est le prix stipulé à l'acte que le nouveau propriétaire doit offrir ; mais, dans tous les autres cas, il est tenu, comme dans le cas de donation, de dire quelle est la somme qu'il offre aux créanciers, puisque la notification a précisément pour but de mettre ces derniers à même de savoir s'ils doivent se contenter de la somme à eux offerte.[2] C'est ce qu'il devra faire, par exemple, au cas de legs, au cas d'échange :[3] il en sera ainsi, dans cette dernière hypothèse, même si l'acte contenait une indication de la valeur des immeubles échangés. Cette indication ne lie pas les parties contractantes, et l'acquéreur doit aux créanciers non pas la somme qui y est portée, mais celle à laquelle il évalue l'immeuble reçu par lui en échange, qu'elle soit inférieure ou supérieure au prix indiqué dans l'acte.[4]

Il importe, à ce point de vue, de bien distinguer la vente, où l'évaluation n'est pas nécessaire, de l'échange, où elle est indispensable : mais cette comparaison entre les deux contrats tient non à la matière des hypothèques, mais à celle de la vente et de l'échange, et c'est là que nous l'avons exami-

[1] Cassation, 8 décembre 1897, Sirey, 98, I, 273, et *Pandectes françaises,* 98, I, 385.

[2] Grenier, *Des Hypothèques,* II, n° 455 ; Troplong, *Des Privilèges et Hypothèques,* IV, n° 925 ; Aubry et Rau, III, § 294, texte et note 14, p. 514, et *5e édit.,* p. 854 ; Pont, *Des Privilèges et Hypothèques,* II, n° 1307 ; Colmet de Santerre, IX, n° 172 *bis* VI ; Dalmbert, *De la Purge,* n° 120. — *Compar.* Nancy, 19 août 1882, Dalloz, 83, II, 131.

[3] *Compar.* article 836, 2°, du Code de procédure.

[4] Paris, 28 juin 1847, Sirey, 47, II, 409, et Dalloz, 47, IV, 402.

née.[1] Rappelons seulement que, dans la théorie que nous avons adoptée,[2] il n'y a pas vente, mais échange, lorsque le prix ne consiste point en argent, mais en denrées cotées aux mercuriales. Si l'on accepte cette théorie, il faut l'appliquer aussi au cas où le prétendu prix consiste en valeurs au porteur ; et l'acquéreur, pour faire valablement la purge, devra offrir non pas le prix des valeurs au porteur d'après le cours de la Bourse, mais la valeur qu'il attribue à l'immeuble par lui acquis.[3]

**2023.** — En outre du prix, les offres faites par l'acquéreur doivent comprendre, d'après l'article 2183, « les char-« ges faisant partie du prix ». On doit entendre par là tout ce que l'acquéreur paie ou fournit, en argent, en nature ou en prestations, au vendeur ou aux ayants-cause de celui-ci, créanciers ou tiers désignés par ce vendeur ; en un mot, tout ce dont l'acheteur est appauvri, et le vendeur, ou quelqu'un pour lui, enrichi par l'exécution des stipulations du contrat de vente.[4]

Il résulte de ce principe que l'acquéreur doit offrir, en outre du prix, le montant des frais qu'il a pris à sa charge en vertu de son titre d'acquisition, et qui ne lui incomberaient pas par le seul effet de la loi, par exemple les frais de purge, qui, d'après la règle que nous avons posée,[5] sont à la charge du vendeur, les frais dus à l'avoué poursuivant

[1] *Voir* notre *Traité de la Vente et de l'Echange,* I, n° 62, et II, n° 913.

[2] *Traité de la Vente,* I, n° 93.

[3] *Contrà,* Cassation, 26 février 1883, Sirey, 86, I, 66.

[4] Cassation, 25 novembre 1811, Sirey, C. N., III, I, 429 ; Cassation, 3 avril 1815, Sirey, C. N., V, I, 32 ; Nancy, 18 mai 1827, Sirey, C. N., VIII, II, 370 ; Bordeaux, 4 mai 1833, Sirey, 33, II, 507 ; Cassation, 13 mai 1872, Sirey, 72, I, 244. — Aubry et Rau, III, § 294, texte et note 16, p. 515, et 5e *édit.,* p. 855 ; Pont, *Des Privilèges et Hypothèques,* II, n° 1311 ; Dalmbert, *De la Purge,* n° 121. — *Compar.* Besançon, 3 novembre 1880, Sirey, 81, II, 163, et Dalloz, 81, II, 57 ; Cassation, 6 juillet 1881, Sirey, 82, I, 51, et Dalloz, 82, I, 449.

[5] *Suprà,* Tome IV, n° 2000.

la vente, les frais d'avis de parents et de l'homologation de cet avis, les frais de publicité pour parvenir à la vente, les frais d'expropriation, etc...[1]

Il doit offrir encore le montant des impôts qui auraient été mis à sa charge pour une période antérieure à son entrée en jouissance. La solution contraire, adoptée par la Cour de cassation,[2] a été justement critiquée par M. Troplong :[3] la charge des impôts ne constitue une conséquence légale de la vente que pour la période corrélative à la jouissance de l'acquéreur. S'il est obligé de les payer pour une période antérieure, il y a là une charge faisant partie du prix qui doit être indiquée dans la notification.

**2024.** — Au contraire l'acquéreur n'a pas à indiquer, dans ses offres, les charges qui lui incombent en vertu de la loi, sans qu'il y ait besoin d'une stipulation particulière du contrat, comme les frais de vente, les impôts depuis sa mise en jouissance, etc.... Mais nous croyons, avec MM. Aubry et Rau, que si l'acquéreur s'était engagé à payer une certaine quotité de centimes par franc pour les frais de la vente, il devrait indiquer dans la notification ce qui, dans cette quotité, dépasserait le montant réel des frais, car, dans cette mesure, il y a une charge ajoutée au prix.

**2025.** — L'acquéreur n'est pas obligé non plus d'indiquer les intérêts du prix, qu'il doit en vertu de l'article 1652, alinéa 2, parce que le bien qu'il a acheté produit des fruits ou autres revenus ; et il n'est pas tenu de le faire lors même qu'il y aurait dans l'acte une clause expresse pour rappeler cette obligation légale et lui imposer le paiement des inté-

[1] Cassation, 15 mai 1811, Sirey, C. N., III, I, 348 ; Cassation, 2 novembre 1813, Sirey, C. N., IV, I, 456 ; Rouen, 29 mars 1816, Sirey, C. N., V, II, 121 ; Pau, 23 juin 1833, Sirey, 33, II, 644 ; Montpellier, 5 décembre 1835, Sirey, 37, II, 242. — Aubry et Rau, III, § 294, texte et note 17, p. 515, et *5e édit.*, p. 855-856.

[2] Cassation, 11 janvier 1825, Sirey, C. N., VIII, I, 17.

[3] *Des Privilèges et Hypothèques*, IV, n° 936. — *Sic* Bourges, 1er août 1829, Sirey, C. N., IX, II, 312. — Aubry et Rau, III, § 294, texte et note 19, p. 515, et *5e édit.*, p. 856.

rêts à dater de son entrée en jouissance. La raison en est qu'il ne s'agit pas là d'une « charge » ajoutée au prix de vente, mais du prix lui-même, avec ses accessoires légaux.[1]

La solution devra être la même pour les primes d'assurances mises à la charge de l'acquéreur à partir de son entrée en jouissance : comme l'a bien dit la Cour d'Angers,[2] il ne s'agit sans doute pas là d'une partie du prix, d'une représentation de la valeur de l'immeuble, mais de la somme due pour bénéficier du contrat fait avec la Compagnie d'assurances, contrat dont les avantages vont être transférés à l'acquéreur.

Au contraire, nous croyons, avec M. Dalmbert,[3] que la commission à payer par l'acquéreur, en dehors du prix de vente, à l'intermédiaire chargé par le vendeur de négocier le contrat doit être indiquée dans la notification. Il s'agit bien là d'une charge en dehors du prix, que l'acquéreur paie et dont le vendeur profite, puisque c'est aux soins de cet intermédiaire qu'il doit d'avoir pu vendre son immeuble.

**2026**. — Lorsqu'il y a, dans le contrat de vente, des charges faisant partie du prix et devant à ce titre être indiquées dans la notification, et d'autres qui incomberaient à l'acquéreur, même dans le silence du contrat, celui-ci doit-il, dans la notification, faire une distinction entre les uns et les autres ? Ou peut-il se borner à indiquer en bloc toutes les charges énumérées dans l'acte, en laissant aux créanciers le soin de rechercher lesquelles font partie du prix de vente et doivent par suite être prises en considération pour la surenchère ?

[1] Rouen, 4 juillet 1828, Sirey, C. N., IX, II, 111 ; Rouen, 17 novembre 1838, Sirey, 39, II, 19 ; Cassation, 14 novembre 1894, Sirey, 96, I, 137, et *Note* de M. Tissier ; et *Pandectes françaises*, 95, I, 450, et *Note* de M. Buchère. — Aubry et Rau, III, § 294, texte et note 21, p. 516, et *5e édit.*, p. 857 ; Pont, *Des Privilèges et Hypothèques*, II, n° 1319 ; Colmet de Santerre, IX, n° 172 *bis* IV ; Dalmbert, *De la Purge*, n° 148.

[2] Angers, 16 avril 1834, Sirey, 34, II, 387. — *Sic* Aubry et Rau, III, § 294, texte et note 22, p. 516, et *5e édit.*, p. 857.

[3] *De la Purge*, n° 121. — *Voir* toutefois Tribunal de Villeneuve-sur-Lot, 29 novembre 1884, Dalloz, 85, III, 127.

La Cour de cassation s'est prononcée dans ce dernier sens,[1] et nous croyons que c'est avec raison. On ne peut rien ajouter à la loi, en ce qui concerne les obligations imposées à l'acquéreur qui veut notifier : or l'article 2183 lui impose seulement d'indiquer les charges faisant partie du prix, et il les a indiquées. Il est vrai qu'il en a ajouté d'autres, en reproduisant intégralement les stipulations de son contrat ; mais c'est aux créanciers à faire la distinction entre les unes et les autres : l'acquéreur les a mis à même de le faire en indiquant toutes les charges que son contrat lui impose ou lui rappelle, et on ne peut pas l'obliger de faire une distinction que la loi ne lui prescrit point de faire. D'ailleurs l'analyse des parties principales du contrat exigée par l'article 2183 a pour but de remplacer la copie même du contrat, et on ne peut faire un reproche à l'acquéreur de notifier tout ce que son contrat contient.

**2027.** — S'il y a dans le contrat, parmi les charges faisant partie du prix, des prestations en nature, ou une rente viagère, en un mot des charges dont la valeur en argent n'est pas fixée, la notification doit-elle en donner une évaluation par l'acquéreur ?

La question est très discutée, et la doctrine enseigne en général que l'évaluation de ces charges est nécessaire. La notification a pour but de servir de base à la surenchère, et de garantir l'acquéreur contre des réquisitions d'enchères faites sans raisons sérieuses ; or, si les charges ne sont pas évaluées par l'acquéreur, et que les créanciers puissent faire cette évaluation à un prix dérisoire, l'acquéreur est privé de cette garantie. Il est vrai que l'article 2183 n'impose pas à l'acquéreur l'évaluation des charges faisant partie du prix, mais seulement leur indication ; mais l'article 2184 la lui impose implicitement, en l'obligeant à déclarer qu'il est prêt à acquitter les dettes et charges hypothécaires à concur-

[1] Cassation, 2 novembre 1813, Sirey, C. N., IV, I, 456. — *Sic* Aubry et Rau, III, § 294, texte et note 23, p. 516, et 5e *édit.*, p. 857.

rence du prix, ce qui implique une évaluation de ces charges.[1]

**2028.** — Nous croyons, avec quelques auteurs,[2] que c'est à bon droit que la jurisprudence se refuse à imposer à l'acquéreur l'évaluation des charges.

Les conditions de la notification sont l'œuvre du législateur, et il n'est permis à l'interprète d'y rien ajouter ; or non seulement l'article 2183 ne place pas parmi ces conditions l'évaluation des charges, mais le silence de ce texte est d'autant plus significatif qu'il impose l'évaluation pour l'immeuble, s'il a été donné. Quant à l'article 2184, il n'a trait qu'à une seule obligation, celle relative à la déclaration par l'acquéreur qu'il est prêt à payer son prix, et il est étranger aux autres conditions de la notification.

Quant à l'inconvénient qui peut résulter pour l'acquéreur de ce que l'évaluation serait laissée à l'arbitraire des créanciers, il dépend de lui d'y remédier en faisant cette évaluation que la loi ne lui impose pas, mais qu'elle ne lui défend pas : ce serait lui rendre un singulier service, sous prétexte de le protéger, d'annuler sa notification pour inobservation d'une condition qui n'est écrite nulle part.[3]

Sans doute, en législation, nous comprenons qu'on adopte le système contraire, et M. Persil, dans son *Rapport* sur le projet de réforme hypothécaire de 1850, en donne très bien le motif :

[1] Persil, *Régime hypothécaire,* II, article 2183 ; Grenier, *Des Hypothèques,* II, n° 455 ; Troplong, *Des Privilèges et Hypothèques,* IV, n° 925 ; Aubry et Rau, III, § 294, texte et note 24, p. 516, et 5e *édit.,* p. 857 ; Colmet de Santerre, IX, n° 172 *bis* VII ; Dalmbert, *De la Purge,* n° 121 *bis*.

[2] Duranton, XX, n° 397 ; Carré et Chauveau, Lois de la Procédure, V, *Quest.* 2457 ; Pont, *Des Privilèges et Hypothèques,* II, n° 1312.

[3] Cassation, 3 avril 1815, Sirey, c. n., V, I, 32 ; Aix, 2 février 1821, Sirey, c. n., VII, II, 357 ; Grenoble, 19 mai 1852, Sirey, 52, II, 654, et Dalloz, 54, II, 251 ; Cassation, 14 novembre 1894, Sirey, 96, I, 137, et *Note* de M. Tissier ; et *Pandectes françaises,* 95, I, 450, et *Note* de M. Buchère.

« La purge, c'est là son principal caractère, consiste dans « l'offre du prix aux créanciers, et cette offre serait illusoire « si le prix n'était pas immédiatement réalisable, s'il ne « consistait pas dans un capital dont on pût juger la suffi- « sance ou l'insuffisance, afin de se décider à passer à une « surenchère ou à laisser ce prix se fixer irrévocablement « par l'effet seul des notifications. »

C'est ce qu'a fait la loi belge du 16 décembre 1851, dont l'article 110 indique, parmi les conditions de la notification, « le prix et les charges faisant partie du prix de la vente ; « *l'évaluation de ces charges ; celle du prix même*, s'il con- « siste en une rente viagère ou en toute obligation autre « que celle de payer un capital fixe... »

Mais, nous le répétons, c'est à notre avis dans le texte de la loi seul que l'on peut trouver le principe d'une obligation de cette nature pour l'acquéreur.

**2029.** — Le second élément de la notification qu'indique l'article 2183, c'est « l'extrait de la transcription de « l'acte de vente ». Le but de cette exigence est de faire connaître aux créanciers que l'acquéreur s'est conformé à la prescription de la loi qui l'oblige à faire transcrire son titre ; mais la loi du 11 Brumaire an VII, qui contenait la même disposition, employait des expressions meilleures en demandant que l'acquéreur notifiât « le *certificat* de trans- « cription qu'il a requis (de son contrat d'acquisition) ». C'est qu'en effet les créanciers n'ont pas besoin d'un extrait, plus ou moins complet, de la transcription, mais seulement de l'indication que cette transcription a été opérée à telle date.

Ajoutons, avec M. Dalmbert,[1] que si la loi parle de la transcription de la vente, c'est parce que ce contrat est le plus usuel ; mais l'acquéreur devra faire connaître aux créanciers la transcription de son titre, quelle qu'en soit la nature, donation, etc..., du moment où il est soumis à la formalité de la transcription.

[1] *De la Purge*, n° 121 *ter*.

**2030**. — Le troisième élément de la notification est indiqué dans les termes suivants par l'article 2183 : « ... Un « tableau sur trois colonnes, dont la première contiendra « la date des hypothèques et celle des inscriptions ; la se- « conde, le nom des créanciers ; la troisième, le montant « des créances inscrites. »

Ici le Code renferme une disposition plus complète et meilleure que celle de la loi du 11 Brumaire an VII : celle-ci exigeait seulement, dans son article 30, que l'acquéreur notifiât « l'état des charges et hypothèques dont est grevée « la propriété », sans l'obliger à un mode spécial d'indication de ces charges. Le tableau en trois colonnes imposé par l'article 2183 donne immédiatement aux créanciers tous les renseignements utiles pour savoir s'ils doivent ou non surenchérir.[1]

**2031**. — En outre de la transcription du titre et des notifications prévues par l'article 2183, la purge n'est valablement faite, avons-nous dit, que si l'acquéreur prend l'obligation de payer immédiatement, à concurrence de son prix, les dettes et charges hypothécaires, « sans distinction, « ajoute l'article 2184 qui impose cette condition, des det- « tes *exigibles* ou *non exigibles*. »

Il y a là, dans cette disposition relative aux dettes non exigibles, une modification grave, et d'un mérite très discutable, à la règle de la loi du 11 Brumaire an VII : d'après l'article 30 de cette loi, l'acquéreur devait déclarer « qu'il « acquittera sur le champ celles (les charges et hypothè- « ques) échues et celles à échoir, *dans les mêmes termes et « de la même manière qu'elles ont été constituées* ».

Un commentateur de la loi de Brumaire an VII, M. Hua, justifie de la manière suivante la règle établie par cette loi :

[1] *Compar.*, sur l'insertion du tableau dans l'original des notifications, Cassation, 28 mai 1817, Sirey, c. N., V, I, 323. — Et, sur le cas où plusieurs acquéreurs notifient par le même acte, Cassation, 14 mars 1853, Sirey, 53, I, 261, et Dalloz, 53, I, 197. — Pont, *Des Privilèges et Hypothèques*, II, n° 1315.

« On ne conçoit pas comment une aliénation étrangère « au créancier peut changer ou modifier le traité fait avec « lui, en altérer les effets et le mode d'exécution. Autant il « serait injuste que le débiteur eût la faculté de préjudicier « à la sûreté promise au créancier, autant il le deviendrait « d'autoriser celui-ci à exiger, sous le prétexte d'un fait qui « lui est étranger, son remboursement avant le terme con- « venu. Il en résulterait pour le propriétaire une perte ef- « fective, puisqu'il ne se procurerait point un prix aussi « avantageux, lorsqu'il devra être payé sur le champ, que « s'il accordait des facilités à l'acquéreur. Le changement « de propriétaire n'affaiblit point l'étendue de l'action hy- « pothécaire. Tout resterait à l'égard du créancier dans le « même état, le propriétaire seul se trouverait lésé. Tels « sont les principes d'équité et de raison consacrés par la « loi. Le nouveau propriétaire d'un immeuble, subrogé au « lieu et place du précédent, profite des délais que celui-ci « avait, mais il est tenu de payer dans les mêmes termes. « Ainsi les droits de tous sont maintenus, avec réciprocité, « dans leur intégrité. »[1]

Lors de la discussion du Code civil, voici dans quels termes M. Tronchet motiva la disposition que nous étudions :

« Il dit que la loi du 11 Brumaire dispensait ceux qui vou- « laient purger leurs hypothèques de payer à l'instant les « créances non exigibles, et que cette disposition jetait beau- « coup d'embarras dans la liquidation. Par exemple, s'il « existait sur un immeuble trois créances hypothécaires, « l'une de 15,000 francs, l'autre de 5,000 francs et l'autre « de 10,000 francs, le premier créancier était payé, le se- « cond s'opposait à ce que le troisième le fût, attendu que « s'il permettait ce paiement et que le bien vînt à diminuer « de valeur, il courait le hasard de ne plus trouver dans le « gage une sûreté suffisante pour le recouvrement de sa « créance. On a vu tel ordre qu'il était impossible de ter-

[1] *Notions élémentaires sur le Régime hypothécaire*, p. 115-116.

« miner, parce qu'il se composait de beaucoup de créances « exigibles et non exigibles qui se trouvaient entremêlées. »[1]

**2032.** — En ce qui nous concerne, nos préférences sont pour le système de la loi du 11 Brumaire an VII, avec une restriction que nous allons indiquer, et qui a été adoptée par la loi belge du 16 décembre 1851.

Le système admis par le Code civil soulève, à notre avis, les objections les plus graves. Il enlève au créancier le bénéfice du contrat qu'il a fait, de la durée d'un placement sur laquelle il devait compter, et cela par la seule volonté du débiteur. L'acquéreur n'est pas mieux traité : ayant-cause du débiteur, il devrait jouir du terme stipulé par celui-ci, et ce terme lui est enlevé, sans que la situation du débiteur soit aggravée ni les droits du créancier compromis. La vente de l'immeuble grevé ne rend pas les créances hypothécaires exigibles si l'acquéreur ne purge pas : en quoi l'exercice qu'il fait de cette faculté peut-il provoquer l'exigibilité immédiate ?

Comme on l'a fait très justement remarquer lors de la discussion de la loi hypothécaire belge de 1851, ce système, mauvais lorsqu'il s'agit de créances consistant en un capital, l'est bien plus encore lorsqu'il s'agit des rentes perpétuelles : l'acquéreur est placé dans l'alternative ou de ne pouvoir consolider sa propriété en purgeant, ou d'être obligé de rembourser les rentes d'après leur capital nominal, le plus souvent supérieur à leur valeur réelle.

On objecte que les ordres deviennent presque impossibles lorsqu'on rencontre à la fois des créances exigibles et des créances non exigibles ; mais dans beaucoup d'ordres on colloque des créances conditionnelles, des capitaux destinés à assurer le service d'une rente viagère, etc... Rien n'empêche de faire de même pour une créance non échue, en prenant les précautions nécessaires pour assurer les droits des créanciers.

[1] Fenet, XV, p. 391-392.

Le système de la loi de Brumaire an VII, plus conforme au respect dû aux conventions, est en même temps plus favorable au débiteur, car il vendra à de meilleures conditions un immeuble que l'acquéreur n'est pas forcé de payer immédiatement.

**2033.** — Nous serions partisan toutefois d'apporter à ce système la restriction qu'y apporte l'article 113 de la loi belge du 13 décembre 1851, dans les termes que voici :

« ... Les créances non échues qui ne viennent que *pour* « *partie* en ordre utile seront immédiatement exigibles « vis-à-vis du nouveau propriétaire, jusqu'à cette concur- « rence, et pour le tout à l'égard du débiteur. »

Dans cette mesure, l'exigibilité immédiate se justifie pleinement. Vis-à-vis du débiteur, cette exigibilité n'est qu'une application de l'article 1188 : la situation du créancier est modifiée par le fait de celui-ci, il est obligé de recevoir immédiatement une partie seulement de ce qui lui est dû ; le droit et l'équité veulent que cette diminution des avantages assurés au créancier par le contrat entraîne l'exigibilité immédiate. Vis-à-vis du nouveau propriétaire, cette solution est également justifiée : il est partie au contrat qui modifie la situation du créancier, il ne peut donc se plaindre d'être obligé au remboursement immédiat de la créance de ce dernier, à concurrence de son prix d'acquisition.

**2034.** — D'après l'article 2184, l'acquéreur qui notifie doit prendre l'engagement d'acquitter de suite toutes les dettes et charges hypothécaires, exigibles ou non, sans avoir à distinguer d'après la cause de leur inexigibilité : il en sera ainsi, notamment, des rentes perpétuelles, et même des rentes viagères. Pour les premières, il n'y a aucune difficulté, puisque les articles 530 et 1911 déclarent qu'elles sont toujours rachetables ; mais il en doit être de même des secondes, bien que l'article 1979 les proclame irrachetables. C'était la solution de notre ancien droit, au cas de vente par décret, et Pothier dit qu'il n'y avait de différence à ce point de vue entre la rente perpétuelle et la rente viagère que dans le taux du rachat :

« Lorsqu'un héritage hypothéqué à une rente est vendu « par décret, dit-il, le créancier hypothécaire d'une rente « perpétuelle, qui a formé opposition au décret, et qui se « trouve en ordre d'hypothèque pour recevoir, a toujours « droit d'exiger la somme entière qu'il a payée pour acqué- « rir la rente, et qui en fait le principal. Il n'en est pas de « même d'une rente viagère ; comme ces rentes n'ont pas de « principal, et qu'elles diminuent beaucoup par le temps, « à mesure que la personne sur la tête de qui la rente est « créée devient plus âgée et plus infirme, le créancier de « cette rente ne peut pas toujours exiger toute la somme « qu'il a payée pour l'acquérir, mais seulement celle qui, « au temps de la confection de l'ordre, sera estimée suffi- « sante pour acquérir à ce créancier une rente viagère de « pareille somme. »[1]

Cette solution doit encore être admise aujourd'hui, non seulement parce que c'est celle de notre ancien droit, mais parce qu'elle résulte de l'article 2186, d'après lequel la purge a pour effet de faire disparaître toutes les charges et hypothèques grevant l'immeuble, quelle qu'en soit la cause.[2]

Nous ferons, à ce propos, une observation analogue à celle que nous avons faite relativement au remboursement des rentes perpétuelles :[3] il y a, dans cette obligation de rembourser immédiatement le capital nécessaire au service de la rente viagère, une véritable cause de dépréciation de l'immeuble, car souvent l'acquéreur aimerait mieux, tout en purgeant les autres hypothèques, continuer le service de la rente et courir les chances de son extinction, plutôt que de débourser un capital assez élevé.

[1] *Traité du Contrat de Constitution de Rente,* n° 231.

[2] Nîmes, 23 Frimaire an XIV, Sirey, C. N., II, II, 99 ; Caen, 17 juin 1823, Sirey, C. N., VII, II, 229 ; Caen, 24 janvier 1827, Sirey, C. N., VIII, II, 320. — Troplong, *Des Privilèges et Hypothèques,* IV, n°s 927 et 959 ; Aubry et Rau, III, § 294, texte et note 28, p. 517, et 5e *édit.,* p. 859 ; Dalmbert, *De la Purge,* n° 124 *bis*.

[3] *Suprà,* Tome IV, n° 2032.

**2035.** — L'acquéreur, disons-nous, doit déclarer qu'il est prêt à acquitter sur le champ toutes les dettes et charges hypothécaires, c'est-à-dire les charges faisant partie du prix, et que l'article 2183 l'oblige d'indiquer dans la notification. Il y a, à ce point de vue, une corrélation absolue entre l'article 2183 et l'article 2184, et les charges que ce dernier texte impose à l'acquéreur l'obligation d'acquitter sont celles qu'il doit notifier, d'après l'article 2183 ; il nous suffit donc de nous référer, pour l'interprétation de ce mot « charges », à ce que nous venons de dire, à propos des notifications, des « charges faisant partie de la vente ».[1]

**2036.** — L'offre que fait l'acquéreur doit être pure et simple, et elle ne comporte ni réserves ni restrictions d'aucune sorte, quelles que soient les stipulations intervenues entre l'acquéreur et le débiteur dans le contrat d'acquisition. Ces stipulations en effet ne peuvent modifier les conditions de la purge, qui est organisée par la loi dans l'intérêt des créanciers hypothécaires et comme conséquence des droits qu'ils ont sur l'immeuble formant leur gage ; et il ne peut dépendre de la volonté du débiteur et de son accord avec l'acquéreur de modifier ces droits ou d'en altérer le mode d'exercice.[2]

C'est ainsi que l'offre par l'acquéreur d'acquitter les dettes et charges hypothécaires ne comporte aucun délai, et que, suivant les expressions de l'article 2184, il doit déclarer qu'il est prêt à les acquitter « sur le champ ».[3] Il n'en

[1] Aubry et Rau, III, § 294, texte et note 29, p. 518, et 5e *édit.*, p. 859.

[2] Aubry et Rau, III, § 294, p. 518 ; Pont, *Des Privilèges et Hypothèques*, II, n° 1318 ; Martou, *Des Privilèges et Hypothèques*, IV, n° 1423 ; Laurent, XXXI, n° 466 ; Baudry-Lacantinerie et de Loynes, *Du Nantissement, Des Privilèges et Hypothèques*, III, n° 2415.

[3] Liège, 18 avril 1806, Sirey, C. N., II, II, 136 ; Bordeaux, 8 juillet 1814, Sirey, C. N., IV, II, 397. — Aubry et Rau, III, § 294, texte et note 30, p. 518, et 5e *édit.*, p. 860 ; Dalmbert, *De la Purge*, n° 124 *bis*.

serait différemment que si la clause de l'acte d'aliénation, qui accorde un délai à l'acquéreur pour le paiement, avait été approuvée par les créanciers inscrits ou ordonnée par justice en leur présence : l'obligation pour l'acquéreur d'acquitter immédiatement les dettes et charges hypothécaires n'est pas d'ordre public, elle n'est insérée dans la loi que dans l'intérêt des créanciers hypothécaires, et ceux-ci peuvent y renoncer.[1]

**2037**. — Par application du même principe, que les conditions des offres à faire par l'acquéreur qui purge sont régies par la loi et ne peuvent être modifiées par la convention des parties, il faut décider que l'acquéreur ne peut insérer dans ses offres aucune réserve, par exemple la réserve d'exercer contre le vendeur l'action *quanti minoris*,[2] ou de faire déterminer le prix par un arpentage,[3] ou encore de réclamer une diminution de prix, si le bail de l'immeuble vendu se trouvait différent des conditions de location indiquées par le débiteur.[4]

**2038**. — Une autre application de la même idée doit être faite, dans le cas où il a été stipulé dans le contrat de vente que l'acquéreur opérerait des retenues sur son prix, par exemple, qu'il compenserait une somme que le vendeur lui doit avec une partie du prix de vente. Une telle clause, obligatoire entre les parties, ne peut être opposable aux créanciers hypothécaires : elle serait d'abord en contradiction avec l'article 2184, qui astreint l'acquéreur à déclarer qu'il est prêt à acquitter les dettes et charges hypothécaires à concurrence de son prix, par conséquent de tout son prix ; puis elle léserait le droit des créanciers hypothécaires auxquels la valeur de l'immeuble appartient tout entière, suivant leur ordre d'hypothèque. On ne peut faire passer

[1] Cassation, 2 mars 1885, Sirey, 85, I, 255.

[2] Toulouse, 17 juillet 1844, Sirey, 45, II, 182, et Dalloz, 45, II, 71.

[3] *Contrà*, Orléans, 8 janvier 1847, Dalloz, 47, II, 86.

[4] Grenoble, 27 mai 1868, Sirey, 69, II, 21 ; Chambéry, 29 novembre 1870, Sirey, 71, II, 63, et Dalloz, 72, II, 78.

l'acquéreur avant eux, sous prétexte de compensation, la compensation ne pouvant, aux termes de l'article 1298, préjudicier aux droits acquis à des tiers.[1]

**2039**. — Nous croyons toutefois que la Cour de Grenoble, dans l'arrêt que nous avons cité au numéro précédent, a fait une application excessive du principe que nous exposons, que l'acquéreur ne peut opérer une retenue sur son prix, dans une hypothèse qui est de nature à se présenter assez fréquemment, et qui mérite à cause de cela de fixer l'attention. Elle a décidé que, si l'acte de vente est fait, suivant les expressions de la pratique, « contrat en main », c'est-à-dire avec les frais à la charge du vendeur, l'acquéreur ne peut opposer cette déduction des frais aux créanciers hypothécaires, mais qu'il doit au contraire leur offrir tout son prix.

Telle est, disons-nous, la portée de l'arrêt de Grenoble, qui est, sur ce point, un arrêt de principe ; voici en effet comment s'exprime le jugement de Gap, confirmé par adoption de motifs par la Cour de Grenoble :

« Considérant que si le vendeur et l'acquéreur peuvent « valablement stipuler, contrairement à l'article 1593 du « Code civil, que les frais de l'acte de vente et accessoires « seront à la charge du vendeur, le défaut d'exécution de la « convention à cet égard ne donne à l'acheteur qui aurait « avancé les dits frais aucun privilège pour se faire collo- « quer sur le montant de son avance ; qu'il a seulement un « recours personnel contre son vendeur pour l'exécution « des conventions du contrat intervenu entre eux ; que le « fait de la notification aux créanciers inscrits du contrat de « vente, contenant la clause dont s'agit, ne peut modifier en « aucune manière la portée de cette clause, laquelle n'a « d'effet en réalité que du vendeur à l'acquéreur person-

[1] Liège, 8 mai 1811, Sirey, C. N., III, II, 490 ; Grenoble, 20 janvier 1894, Sirey, 95, II, 201, et *Note* de M. Dalmbert ; Dalloz, 94, II, 473, et *Note* de M. de Loynes ; *Pandectes françaises*, 95, II, 193, et *Note* de M. Dalmbert.

« nellement, *mais n'est point opposable aux créanciers hy-*
« *pothécaires ou privilégiés.* »

Comme on le voit, c'est en thèse générale que l'inopposabilité de la clause aux créanciers hypothécaires est proclamée, ce qui laisse de côté un autre aspect de la question, que les juges n'ont pas eu à examiner, puisqu'ils déclaraient la clause nulle en elle-même : en la supposant valable, l'acquéreur devrait-il, dans la notification, se borner à la signifier, ou au contraire indiquer par un chiffre précis à combien s'élèvent les frais à déduire de son prix ? Cette indication précise nous paraît nécessaire : les créanciers doivent savoir ce qui leur est offert, pour pouvoir porter une surenchère, et ils ne le savent pas si l'acquéreur se borne à leur signifier la clause de son contrat.

Mais, en laissant de côté cette question accessoire, et en abordant la thèse de l'arrêt, nous disons qu'elle est excessive et doit être rejetée : sans doute l'acquéreur doit offrir tout son prix, sans retenue ni déduction, mais quel est le prix dans notre hypothèse ? C'est la somme d'argent portée au contrat, moins les frais que le vendeur doit payer ; de sorte que, en offrant le prix porté au contrat, déduction faite de ces frais, l'acquéreur offre tout le prix de la chose, c'est-à-dire tout ce que le vendeur reçoit à propos de cette chose. Les créanciers inscrits ne peuvent s'en plaindre, car le prix brut porté au contrat n'a été ainsi fixé qu'à raison de ce que le vendeur payait les frais de la mutation de propriété, et, s'ils étaient restés à la charge de l'acheteur, le prix eût été diminué d'autant. La solution adoptée par la Cour de Grenoble ne peut donc s'appuyer ni sur le texte de l'article 2184, sainement entendu, ni sur l'esprit de cet article, et elle doit être repoussée.[1]

**2040.** — Si l'acquéreur doit offrir aux créanciers inscrits d'acquitter les dettes et charges hypothécaires à concurrence de son prix, il ne leur doit ce prix que dans la mesure

[1] *Sic* Dalmbert, de Loynes et Charmont, *Notes* précitées.

où il est définitivement fixé avec le vendeur. Si, dans l'intervalle de la vente à la notification, l'acquéreur fait réduire le prix porté au contrat contradictoirement avec le vendeur à raison des manœuvres dolosives de celui-ci,[1] cette réduction sera opposable aux créanciers et la notification ne devra comprendre que le prix ainsi réduit. Il en serait de même dans le cas d'une réduction prononcée pour cause d'erreur de contenance, dans les termes des articles 1616 et suivants du Code civil. Dans ces hypothèses et autres analogues, l'offre de l'acquéreur ne doit porter que sur le prix *réel*, qui est réduit à l'égard des créanciers comme il l'est vis-à-vis du vendeur.[2]

**2041**. — Si l'offre de l'acquéreur de payer son prix n'est pas pure et simple, et renferme des restrictions dont nous venons de reconnaître le caractère illégal, la notification est nulle, pour inobservation de l'article 2184, et nous verrons bientôt par qui cette nullité peut être proposée.[3]

Mais il n'y a pas de termes sacramentels prescrits pour faire cette offre, et la déclaration de l'acquéreur qu'il est prêt à acquitter son prix sur le champ sera valable, quelles que soient les expressions par lui employées, du moment où elles révèlent de sa part l'intention de se conformer aux prescriptions de l'article 2184. Aussi a-t-on jugé, avec raison selon nous, que la notification est valable du moment où l'acquéreur déclare faire offre de son prix « conformé-« ment à la loi » : mieux vaut sans doute pour l'acquéreur employer les termes de l'article 2184, et déclarer qu'il est « prêt à acquitter sur le champ les dettes et charges hypo-« thécaires à concurrence de son prix » ; mais toutes autres expressions suffiront, du moment où les juges du fait constateront qu'elles indiquent clairement la volonté de l'acquéreur de faire des offres pures et simples.[4]

[1] Paris, 14 février 1895, Dalloz, 95, II, 411.

[2] *Sic*, au cas d'éviction partielle, Paris, 5 mai 1892, Dalloz, 93, II, 566.

[3] *Infrà*, Tome IV, n° 2055.

[4] Turin, 2 mars 1811, Sirey, C. N., III, II, 424 ; Cassation, 28 mai

**2042.** — L'offre faite par l'acquéreur, dans les termes de l'article 2184 que nous venons d'étudier, a-t-elle un effet irrévocable à partir du moment où elle est faite ? Ou au contraire l'acquéreur peut-il la modifier tant que les créanciers ne l'ont pas acceptée, et que le délai de quarante jours à eux accordé pour prendre parti n'est pas expiré ?

Il convient, avant d'examiner la question, d'écarter trois hypothèses où, dans l'opinion généralement admise, l'offre peut être rétractée : c'est d'abord celle où il y a de la part de l'acquéreur une erreur matérielle dans l'indication du prix par lui offert ; *error calculi non nocet.*[1] C'est, en second lieu, l'hypothèse où l'acquéreur subirait, après les notifications, une éviction partielle : en pareil cas, le délai de surenchère fût-il expiré, il aurait le droit de se présenter à l'ordre pour y réclamer la répétition de la partie du prix qu'il se trouve avoir payé sans cause ; à plus forte raison peut-il rétracter ses offres avant leur acceptation et l'expiration du délai de surenchère.[2] Enfin il en sera de même dans un troisième cas, celui où l'immeuble serait détérioré par le fait du vendeur avant la mise en possession de l'acquéreur : dans cette hypothèse encore, l'offre faite par l'acquéreur se trouve en partie sans cause et peut être rétractée. Dans ces divers cas, l'acquéreur pourra faire de nouvelles notifications qui rectifieront les premières, et qui seront le point de départ d'un nouveau délai de quarante jours pour l'exercice du droit de surenchère des créanciers inscrits.[3]

1817, Sirey, C. N., V, I, 323. — Aubry et Rau, III, § 294, texte et note 33, p. 518, et 5e *édit.*, p. 860-861 ; Pont, *Des Privilèges et Hypothèques*, II, n° 1317 ; Laurent, XXXI, n° 469 ; Dalmbert, *De la Purge*, n° 124 *ter*.

[1] Aubry et Rau, III, § 294, texte et note 37, p. 519, et 5e *édit.*, p. 862.

[2] Aubry et Rau, III, § 294, texte et note 38, p. 519, et 5e *édit.*, p. 862. — *Voir* toutefois Tribunal de Castel-Sarrazin, 10 janvier 1853, Sirey, 53, II, 80, et Dalloz, 53, II, 125.

[3] *Compar.* Aubry et Rau, III, § 294, texte et notes 38 et 106, p. 519 et 534, et 5e *édit.*, p. 862 et 884.

**2043.** — Ces hypothèses étant écartées, examinons l'effet des notifications en thèse générale : ne deviennent-elles définitives que par leur acceptation par les créanciers, soit par une acceptation expresse, soit par l'acceptation tacite résultant de l'expiration du délai de quarante jours ?

Oui, répond une première opinion, et jusque-là il n'y a qu'une proposition qui, comme toute offre en général, peut être rétractée. Pour qu'il y ait engagement, il faut le concours de deux volontés, et ce concours n'existe que par l'acceptation expresse ou tacite des créanciers : c'est là une règle essentielle des obligations, et, comme la loi n'y déroge pas à propos des notifications, on doit en faire ici l'application. D'ailleurs les créanciers n'en éprouvent aucun préjudice, puisque leur droit de surenchérir remédie à l'insuffisance des nouvelles offres que pourra faire l'acquéreur.[1]

**2044.** — A notre avis, l'offre de l'acquéreur est irrévocable à partir du moment où elle est faite.

Sans doute, en général, l'offre émanant d'une personne ne la lie pas, et nous avons nous-même proclamé ce principe en étudiant les pollicitations en matière de vente. Mais, comme le dit très bien M. Colmet de Santerre,[2] l'offre de l'acquéreur dans la notification n'a pas le caractère d'une proposition née de sa volonté, elle est l'usage d'une faculté légale créée par le Code et réglementée par lui tant dans l'intérêt des créanciers que dans celui de l'acquéreur : sans doute ce dernier peut user ou non de la faculté de purger, mais, du moment où il en use et où il notifie, il se trouve lié, comme l'habile à succéder par l'acceptation qu'il fait de la succession.

Les articles 2184 et 2185 paraissent bien rédigés dans cet ordre d'idées : ni l'un ni l'autre ne prévoient la rétractation de l'offre, et cependant il eût été nécessaire d'avertir les

[1] Troplong, *Des Privilèges et Hypothèques,* IV, n°s 931 et 931 *bis* ; Martou, *Des Privilèges et Hypothèques,* IV, n° 1436 ; Laurent, XXXI, n° 473.

[2] IX, n° 172 *bis* XVII.

créanciers du danger qu'elle leur faisait courir et de l'intérêt qu'ils avaient à accepter immédiatement l'offre, si elle leur semblait suffisante. Loin de là, l'article 2185 accorde, d'une façon absolue, aux créanciers inscrits le droit de surenchérir pendant quarante jours à partir de la notification, et ce texte ne subordonne la déchéance de ce droit qu'à une seule circonstance, l'expiration de ces quarante jours, ce qui exclut l'idée d'une révocation possible de l'offre pendant ce délai.

On a justement comparé la situation des créanciers inscrits qui ont reçu les notifications à celle de la personne à laquelle une offre de vente est faite pour un certain temps : l'offre ainsi faite ne peut être révoquée pendant le temps pour lequel elle est faite. La situation est la même ici, avec cette différence que ce n'est pas l'acquéreur duquel l'offre émane qui fixe le délai pendant lequel elle tient état, mais la loi elle-même.[1]

La Cour de cassation, qui paraissait adopter le système que nous venons de combattre dans les motifs de son arrêt du 4 février 1857,[2] s'est rangée à l'opinion qui nous semble préférable, à celle de l'irrévocabilité de l'offre, dans les motifs de son arrêt du 9 avril 1878,[3] où nous lisons que la prétention de l'acquéreur de faire réduire le montant de la somme par lui offerte, est « contraire à l'obligation *person-* « *nelle* et *irrévocable* par lui prise dans ses notifications ».

**2045.** — Comme conséquence de l'irrévocabilité des offres contenues dans la notification, on doit décider que l'acquéreur ne peut en empêcher l'effet en exerçant l'action réso-

[1] Persil, *Régime hypothécaire,* II, article 2184, n° 12 ; Grenier, *Des Hypothèques,* II, n° 458 ; Aubry et Rau, III, § 294, texte et note 34, p. 518-519, et *5e édit.,* p. 861 ; Colmet de Santerre, IX, n° 172 *bis* XVII ; Dalmbert, *De la Purge,* n° 124 *quater.* — *Adde* les arrêts cités à la note suivante.

[2] Sirey, 58, I, 394, et Dalloz, 57, I, 83.

[3] Sirey, 78, I, 319 ; Dalloz, 78, I, 372 ; *France judiciaire,* 78-79, II, 463.

lutoire du chef d'un précédent vendeur auquel il est subrogé.[1] De même, l'acquéreur qui a offert tout son prix, en omettant d'en déduire soit un paiement par lui fait au premier créancier inscrit,[2] soit une somme par lui payée pour arrérages dus au Crédit foncier,[3] soit le capital nécessaire pour exercer un réméré que son contrat l'autorise à exercer,[4] ne pourra réparer ces omissions par de nouvelles notifications.

La Cour de Grenoble nous paraît avoir fait une application erronée du principe que nous développons en décidant que l'acquéreur peut, au contraire, faire une notification nouvelle, au cas où il découvre que l'immeuble n'a pas la contenance indiquée à l'acte, et où par suite il est en droit de demander une réduction de prix à son vendeur, aux termes des articles 1619 et 1622 du Code civil.[5] L'arrêt se fonde sur ce motif que l'acquéreur a un délai d'un an pour intenter l'action en diminution de prix ou en résiliation, et il en conclut que la notification ne peut lui enlever le bénéfice du droit qu'il tient de son contrat.

C'est précisément ce que nous contestons. Par la notification, il s'établit entre l'acquéreur et les créanciers inscrits un lien de droit nouveau, qui ne naît pas du contrat de vente, mais de l'offre contenue dans la notification. C'est ainsi que l'acquéreur peut certainement répéter contre son vendeur la somme qu'il lui a payée en trop, en négligeant d'opérer une déduction à laquelle il avait droit ; et cependant nous venons de décider que l'exercice de pareilles déductions n'est pas possible vis-à-vis des créanciers inscrits, après la notification. Il en doit être de même dans l'hypothèse que nous examinons.

On pourrait objecter qu'il y a erreur dans la notification :

[1] *Compar.* Cassation, *Arrêt précité* du 4 février 1857. — *Contrà,* Poitiers, 13 mai 1846, Sirey, 47, II, 416.

[2] Cassation, *Arrêt précité* du 9 avril 1878.

[3] Paris, 8 décembre 1874, Sirey, 75, II, 260, et Dalloz, 76, II, 219 ; Cassation, *Arrêt précité* du 9 avril 1878.

[4] Paris, 13 décembre 1835, Sirey, 35, II, 331.

[5] 14 juin 1849, Sirey, 52, II, 273, et Dalloz, 51, II, 152.

mais ce motif n'est pas suffisant, car il dépendait de l'acquéreur de l'éviter en faisant mesurer l'immeuble avant de faire des offres. Il y a erreur aussi lorsque l'acquéreur offre tout son prix, sans déduire ce qu'il a déjà payé à un créancier, et cette erreur ne suffit pas pour porter atteinte au caractère irrévocable des offres.

**2046.** — L'acquéreur, disons-nous, est lié envers les créanciers inscrits par les offres qu'il leur fait ; mais il faut ajouter qu'il n'est lié que dans la qualité en laquelle il les a faites, en qualité de tiers détenteur, et il continue à pouvoir leur opposer toutes les exceptions qu'il avait le droit d'invoquer à ce titre.

C'est ainsi, d'abord, qu'il peut discuter le droit hypothécaire des créanciers auxquels il a notifié son contrat. Il a notifié et il devait notifier aux créanciers inscrits, qui ont des droits apparents sur l'immeuble : mais cette notification n'implique nullement de sa part la reconnaissance de la réalité de leur droit, et il peut soutenir, après comme avant la notification, que leur hypothèque ne grève pas l'immeuble par lui acquis.[1]

C'est ainsi encore qu'il pourra leur opposer la prescription de dix à vingt ans de l'article 2180, sans que ceux-ci aient le droit de prétendre qu'elle est transformée par l'effet des offres en prescription trentenaire.

Mais, sur ce point, il y a une controverse, et une opinion soutient que le tiers détenteur ne peut plus invoquer que la prescription trentenaire. En offrant son prix, dit-on, il contracte une obligation personnelle vis-à-vis des créanciers inscrits, et cette obligation transforme l'action hypothécaire soumise à la prescription de dix à vingt ans en action personnelle, soumise à la prescription ordinaire de trente ans de l'article 2262.[2]

[1] Toulouse, 30 janvier 1834, Sirey, 34, II, 241 ; Bordeaux, 15 janvier 1835, Sirey, 35, II, 248 ; Cassation, 26 août 1862, Sirey, 62, I, 920. — Aubry et Rau, III, § 294, texte et note 39, p. 520, et 5e *édit.*, p. 862.

[2] Riom, 2 janvier 1858, Sirey, 58, II, 188. — Grenier, *Des Hy-*

Nous ne le croyons pas. Nous venons de dire nous-même que l'acquéreur qui notifie s'engage personnellement vis-à-vis des créanciers inscrits, mais en quelle qualité s'engage-t-il ? C'est ce qu'il importe de préciser. Il s'oblige comme acquéreur, sans entendre apporter de novation à cette qualité. Ainsi, nous venons de reconnaître, avec la généralité des auteurs, que l'acquéreur qui avait notifié n'en avait pas moins le droit de diminuer le montant du prix par lui offert au cas d'éviction partielle : c'est donc qu'il n'est obligé que comme détenteur, et que la notification ne lui fait pas perdre cette qualité. Cette solution est conforme à la vérité des faits : l'acquéreur qui notifie son contrat agit comme acquéreur, dans le but de rendre son prix définitif et de purger l'immeuble acquis des droits réels qui le grèvent, mais il n'entend nullement s'obliger à un titre nouveau ni perdre les droits attachés à sa qualité d'acquéreur. Seulement, au lieu de devoir le prix qu'il offre à son vendeur, il le doit aux créanciers auxquels il l'a offert.[1]

**2047.** — Lorsque l'acquéreur a notifié son contrat en faisant les offres que lui impose l'article 2184, à partir de quel moment est-il débiteur, vis-à-vis des créanciers inscrits, des intérêts de son prix d'acquisition ?

Cette question est très discutée et a fait naître de nombreux systèmes.

D'après une première opinion, si l'acquéreur est débiteur des intérêts vis-à-vis du vendeur, il les devra dans la même mesure aux créanciers inscrits, même pour la période antérieure aux offres par lui faites. La raison en est, dit-on, que les créanciers sont subrogés aux droits du ven-

*pothèques,* II, n° 516 ; Troplong, *Des Privilèges et Hypothèques,* IV, n° 883 *bis* ; Pont, *Des Privilèges et Hypothèques,* II, n° 1249.

[1] Grenoble, 10 mars 1827, Sirey, C. N., VIII, II, 344 ; Bordeaux, 15 janvier 1835, Sirey, 35, II, 248 ; Cassation, 6 mai 1840, Sirey, 40, I, 809 ; Bourges, 3 février 1843, Sirey, 44, II, 35 ; Douai, 17 novembre 1863, Sirey, 64, II, 253 ; Riom, 12 janvier 1882, Sirey, 84, II, 81, et Dalloz, 83, II, 12. — Aubry et Rau, III, § 294, texte et note 40, p. 520, et *5e édit.,* p. 862-863.

deur sur l'immeuble ; et, de même que l'acquéreur leur doit le principal de son obligation, le prix, de même il leur doit directement l'accessoire, les intérêts de ce prix.

Si au contraire l'acquéreur s'est libéré vis-à-vis du vendeur, il devra les intérêts seulement à partir du jour de la sommation à lui faite de payer ou de délaisser, ou, s'il n'en a pas reçu, à partir de la notification. Dans cette seconde hypothèse, cette opinion se confond avec celle que nous allons nous-même adopter, d'une façon absolue, sur l'obligation de l'acquéreur en ce qui concerne les intérêts.[1]

**2048.** — Une autre opinion n'attribue les intérêts aux créanciers qu'à dater soit de l'acceptation expresse par eux faite des offres de l'acquéreur, soit de l'expiration du délai de quarante jours après la notification. C'est l'opinion que nous avons déjà rencontrée à propos du caractère, révocable ou non, des offres de l'acquéreur ; et les motifs sur lesquels elle s'appuie ici sont les mêmes qu'elle invoque pour établir que les offres sont révocables pendant le délai de quarante jours, tant qu'elles ne sont pas acceptées.

Tout d'abord cette opinion pose en principe, et avec raison selon nous, que l'on ne peut prendre pour point de départ de cette dette la date à partir de laquelle les intérêts sont dus au vendeur lui-même. Il est inexact en effet de dire que les créanciers hypothécaires sont subrogés aux droits du vendeur : cette subrogation n'existe pas plus au point de vue actif qu'au point de vue passif. Les créanciers hypothécaires ou privilégiés ont un droit propre sur l'immeuble, et la question de savoir dans quelle mesure ils ont droit soit au prix, soit aux intérêts du prix, se détermine par l'effet des notifications, et non par l'étendue de la créance personnelle du vendeur contre l'acquéreur.

Ce principe posé, et nous le croyons exact, les défenseurs de cette opinion argumentent du caractère de pollicitation

[1] Paris, 10 juin 1833, Sirey, 33, II, 451 ; Orléans, 11 janvier 1853, Sirey, 53, II, 393, et Dalloz, 54, II, 170. — Troplong, *Des Privilèges et Hypothèques,* IV, nos 929-930.

qu'ils attribuent à l'offre de l'acquéreur : elle ne peut produire effet tant qu'elle n'est pas acceptée soit expressément, soit tacitement par l'expiration du délai de quarante jours, pas plus au point de vue du droit aux intérêts qu'au point de vue de la rétractation de cette offre par l'acquéreur.[1]

**2049.** — Pour nous, nous croyons que les intérêts sont dus du jour de la notification, s'il n'y a pas eu de sommation de la part des créanciers hypothécaires, du jour de la sommation, s'il en a été fait une.

Nous croyons, avec l'opinion que nous venons d'exposer au numéro précédent et par la raison qu'elle en donne, qu'il ne peut être question de subrogation des créanciers hypothécaires aux droits de leur débiteur.

Cela étant, nous avons admis, à propos du caractère des offres, qu'elles étaient irrévocables dès l'instant où elles étaient faites, et nous n'avons pas à revenir sur les motifs que nous en avons fourni.

Si l'offre est irrévocable, elle substitue, à partir du moment où elle est faite, les créanciers inscrits au vendeur en ce qui concerne le prix et ses accessoires, *pour l'avenir :* ce n'est pas une subrogation aux droits du vendeur, nous venons de le dire, mais la créance du prix avec ses accessoires, tel qu'il est offert, appartient désormais aux créanciers inscrits. Avant l'offre, la créance des intérêts est dans le patrimoine général du vendeur, et, s'il ne s'est pas fait payer, ces intérêts seront distribués entre tous ses créanciers ; à partir de l'offre, les créanciers hypothécaires y ont seuls droit.

Nous ajoutons que si les créanciers inscrits ont fait à l'acquéreur une sommation de payer ou de délaisser, c'est à partir de cette sommation et avant toute offre de l'acquéreur que les intérêts courront au profit des créanciers.[2]

[1] Pont, *Des Privilèges et Hypothèques,* II, nos 1319 et 1337 ; Martou, *Des Privilèges et Hypothèques*, IV, n° 1427 ; Laurent, XXXI, n° 464.

[2] *Contrà,* sur ce point, Dalmbert, *De la Purge,* n° 125 *quinquies.*

Cette sommation est le seul moyen par lequel ceux-ci peuvent mettre en mouvement l'action hypothécaire ; elle est accompagnée d'un commandement au débiteur personnel, elle conduit à l'expropriation si le tiers détenteur ne veut ni payer, ni purger ; elle doit donc faire courir les intérêts au profit des créanciers. D'ailleurs l'article 2176 prouve bien que tel est l'effet qui s'y attache, en décidant qu'à partir de cette sommation les fruits sont dus par le tiers détenteur, ce qui signifie qu'ils appartiennent désormais d'une manière exclusive aux créanciers inscrits.[1]

**2050.** — L'acquéreur peut-il être dispensé de payer les intérêts de son prix par une clause expresse du contrat, vis-à-vis des créanciers inscrits sur l'immeuble ? La question doit être résolue par la distinction suivante : si la dispense d'intérêts est illimitée, elle est nulle, comme faite au mépris des droits des créanciers hypothécaires ; mais si elle est limitée à un délai déterminé, et que l'acquéreur ait soin, dans ses notifications, d'indiquer qu'il n'offre les intérêts qu'à partir de la date fixée dans le contrat, cette dispense d'intérêts est opposable aux créanciers inscrits.

Voici la base de cette distinction.

Si la dispense d'intérêts est indéfinie, elle fait grief aux créanciers hypothécaires qui ne peuvent être privés par une pareille clause des intérêts représentatifs des revenus

[1] Rouen, 16 juillet 1844, Sirey, 45, II, 385, et Dalloz, 45, II, 114 ; Cassation, 9 août 1859, Sirey, 59, I, 785, et Dalloz, 59, I, 346 ; Cassation, 25 février 1863, Sirey, 63, I, 65, et Dalloz, 63, I, 147 ; Metz, 19 novembre 1867, Dalloz, 67, II, 203 ; Cassation, 1er mars 1870, Sirey, 70, I, 193, et Dalloz, 70, I, 262 ; Bordeaux, 21 février 1893, Dalloz, 93, II, 361 ; Grenoble, 20 janvier 1894, Sirey, 95, II, 201, et *Note* de M. Dalmbert ; Dalloz, 94, II, 473, et *Note* de M. de Loynes ; *Pandectes françaises,* 95, II, 193, et *Note* de M. Charmont. — Grenier, *Des Hypothèques,* II, n° 444 ; Duranton, XX, n° 376 ; Aubry et Rau, III, § 294, texte et note 42, p. 520-521, et 5e *édit.,* p. 864 ; Thézard, *Du Nantissement, Des Privilèges et Hypothèques,* n° 204 ; Baudry-Lacantinerie et de Loynes, *Du Nantissement, Des Privilèges et Hypothèques,* III, n° 2434.

de l'immeuble : on leur enlèverait par là une partie de leur gage.

Si au contraire elle est limitée, elle n'est, en réalité, que l'un des éléments qui ont servi à la détermination du prix ; l'acquéreur paie d'autant plus cher qu'il jouit de la chose sans intérêts pendant un certain temps, et les créanciers retrouvent, dans une augmentation du prix correspondante, ce qu'ils perdent par la dispense d'intérêts.

Mais nous avons ajouté que l'acquéreur devait avoir soin d'indiquer cette dispense dans ses notifications : s'il ne le fait pas et se borne à offrir purement et simplement son prix, cette offre comprend virtuellement l'obligation de payer les intérêts aux créanciers à partir du jour des notifications.

Nous croyons, avec MM. Aubry et Rau, que c'est à l'aide de cette distinction que doivent se concilier les arrêts, contradictoires en apparence, rendus sur cette question.[1]

**2051.** — La notification, dont nous venons d'étudier la forme et les effets, doit être faite, aux termes de l'article 832 du Code de procédure civile, par un huissier à ce commis, sur simple requête, par le président du tribunal de l'arrondissement où elle a lieu; et, d'après le même texte, elle doit contenir constitution d'avoué près le tribunal où la surenchère et l'ordre devront être portés.

Cette nécessité d'une constitution d'avoué, qui caractérise bien la notification et montre qu'elle est le premier acte d'une procédure judiciaire éventuelle, va permettre de résoudre une question controversée : à qui, des avoués ou des huissiers, appartient le droit de rédiger la notification, et notamment de préparer l'extrait du titre et le tableau

[1] Cassation, 17 février 1820, Sirey, C. N., VI, I, 184; Bordeaux, 26 juillet 1831, Sirey, 32, II, 295 ; Bordeaux, 19 juin 1835, Sirey, 36, II, 28 ; Cassation, 29 avril 1839, Sirey, 39, I, 435 ; Montpellier, 13 mai 1841, Sirey, 41, II, 447 ; Cassation, 24 novembre 1841, Sirey, 41, I, 333. — Aubry et Rau, III, § 294, texte et note 43, p. 521-522, et 5e *édit.*, p. 865 ; Pont, *Des Privilèges et Hypothèques,* II, n° 1337.

prescrits par l'article 2183 ? La question doit être tranchée en faveur des avoués, et un arrêt de la Cour de cassation du 20 août 1845[1] en donne très bien les motifs, qu'il nous suffit de reproduire. Bien que la procédure de purge ne soit pas contentieuse à son début, elle contient tous les éléments d'une contestation possible : elle exige, dès le premier acte, le ministère d'un avoué, chargé de présenter une requête pour faire commettre l'huissier qui fera la notification, et celle-ci doit contenir la constitution de l'avoué, dont nous verrons bientôt l'importance lorsqu'une surenchère est portée. L'extrait du contrat et le tableau, qui forment l'élément principal de cette procédure, doivent donc être l'œuvre de l'avoué, ce qui s'explique par la difficulté sérieuse que présente un pareil travail. D'ailleurs l'article 143 du tarif de 1807 établit bien ce droit exclusif des avoués : ce texte, placé au titre II, sous la rubrique *Des avoués de première instance*, accorde un droit pour « composition de l'extrait « de l'acte de vente, ou donation, qui doit être dénoncé aux « créanciers inscrits par l'acquéreur ou donataire ».

La solution doit être la même, selon nous, pour les copies de l'extrait à donner en tête de l'exploit de notification. La question est plus discutée, mais les raisons de décider nous semblent les mêmes. Ces copies font partie d'un acte qui, nous venons de le reconnaître, est éventuellement le premier acte d'une procédure, par conséquent rentre dans le ministère de l'avoué. D'ailleurs l'article 143 du tarif que nous venons de citer fournit un argument aussi décisif pour la copie que pour la composition de l'extrait ; après avoir accordé un droit pour cette composition, ce texte ajoute :

« Les copies de cet extrait et des inscriptions seront « taxées comme les copies de pièces. »

Ces différents actes rentrent donc dans les attributions exclusives de l'avoué.[2]

[1] Sirey, 45, I, 753, et Dalloz, 45, I, 393. — *Sic* Orléans, 21 août 1844, Sirey, 45, II, 45. — Pont, *Des Privilèges et Hypothèques*, II, n° 1304 ; Dalmbert, *De la Purge*, n° 119 *quinquies*.

[2] *Compar.*, en ce qui concerne les copies des extraits, Nancy,

**2052.** — Dans quels cas l'inobservation des règles que nous venons d'indiquer pour la notification la frapperont-elles de nullité ?

Au point de vue des formes extrinsèques, la notification sera nulle si elle n'est pas faite par un huissier commis par le président du tribunal, comme le veut l'article 832 du Code de procédure. Dans l'intérêt des créanciers inscrits, la loi a voulu entourer de garanties le choix de l'officier ministériel chargé de faire cette notification, et on peut dire qu'un huissier non commis n'a pas de caractère légal par rapport à cet acte spécial.[1] D'ailleurs l'article 838 du Code de procédure déclare que les formalités de l'article 832 doivent être observées à peine de nullité.

Au point de vue des conditions intrinsèques, des énonciations que doit contenir la notification, nous proposerons la même solution que nous avons adoptée en ce qui concerne la nullité des bordereaux d'inscriptions hypothécaires :[2] si l'une des formalités substantielles de la notification, de celles sans lesquelles le but de la notification n'est pas atteint a été omise, la notification sera nulle ; mais, s'il ne s'agit que d'une formalité accessoire, l'omission n'en entraînera pas la nullité. Dans le silence de la loi sur l'indication des conditions dont l'absence entraîne la nullité, ce système est seul rationnel : comme nous l'avons dit à propos du bordereau d'inscription, il est excessif d'attacher la nullité à une informalité qui ne peut causer aucun préjudice à ceux que la loi a voulu protéger.

Le but de la notification est facile à déterminer : elle doit éclairer les créanciers hypothécaires sur les conditions de

3 juillet 1834, Sirey, 34, II, 658 ; Cassation, 22 mai 1838, Sirey, 38, I, 643 ; Tribunal de Versailles, 9 février 1844, Sirey, 45, II, 48. — Pont, *Des Privilèges et Hypothèques,* II, n° 1304 ; Dalmbert, *De la Purge*, n° 119 *quinquies*.

[1] Paris, 21 mars 1808, Sirey, C. N., II, II, 366 ; Turin, 1er juin 1811, Sirey, C. N., III, II, 424. — Pont, *Des Privilèges et Hypothèques*, II, n° 1304 ; Dalmbert, *De la Purge,* n° 119 *quater*.

[2] *Suprà,* Tome III, nos 1188-1192.

l'aliénation, leur faire connaître tout ce qu'il est nécessaire de savoir pour porter une surenchère en connaissance de cause. Si l'informalité de la notification n'a pas été de nature à influer sur l'exercice du droit de surenchère, le but de cet acte est atteint, et la notification valable ; elle est nulle dans le cas contraire.[1]

**2053.** — En appliquant ce principe, on doit décider, à notre avis, que la notification est nulle si le prix qui y est porté est inférieur à celui qui figure au contrat d'aliénation. La raison en est que les créanciers auxquels cette notification est faite seront amenés à porter une surenchère, c'est-à-dire à s'exposer aux dangers et aux frais de cette procédure, alors que peut-être, s'ils avaient connu le prix réel de l'aliénation, ils n'auraient pas surenchéri.

On objecte que si les créanciers ont surenchéri, ils ne peuvent se plaindre de la modicité du prix indiqué dans la notification, la surenchère ayant porté l'immeuble à sa véritable valeur : ils n'auraient de recours contre l'acquéreur que si le prix obtenu par la surenchère n'atteignait pas le prix porté au contrat, et seulement dans la mesure de la différence entre ces deux prix.[2]

L'objection nous paraît mal fondée. Admettre la validité de telles notifications, c'est amener le créancier à surenchérir, à ses risques et périls, et cela parce que l'acquéreur ne s'est pas conformé à l'article 2183, qui l'oblige à indiquer « le prix de la vente », par conséquent le prix réel. Une telle conséquence nous paraît aussi contraire au but de la loi que peu équitable.[3]

[1] Paris, 6 mai 1844, Sirey, 44, II, 543 ; Cassation, 14 mars 1853, Sirey, 53, I, 261, et Dalloz, 53, I, 197. — Troplong, *Des Privilèges et Hypothèques,* IV, n° 924 ; Aubry et Rau, III, § 294, texte et note 25, p. 517, et *5e édit.*, p. 858 ; Pont, *Des Privilèges et Hypothèques,* II, n° 1322 ; Laurent, XXXI, n° 452 ; Colmet de Santerre, IX, n° 172 *bis* XVIII ; Dalmbert, *De la Purge,* n° 123.

[2] Paris, 23 mars 1850, Dalloz, 50, II, 166. — Troplong, *Des Privilèges et Hypothèques,* IV, n° 924 ; Pont, *Des Privilèges et Hypothèques,* II, n° 1331.

[3] Turin, 2 mars 1811, Sirey, C. N., III, II, 424. — Persil, *Régime*

**2054.** — Si au contraire le prix indiqué est supérieur à celui porté au contrat, il n'y aura dans cette inexactitude aucune cause de nullité. Cette offre est irrévocable, conformément au caractère que nous avons attribué à la notification, à partir du moment où elle est faite : les créanciers auront par suite droit à tout le prix qui leur a été ainsi offert, et, s'ils portent une surenchère, à plus forte raison l'auraient-ils portée sur le prix vrai, s'il leur avait été indiqué ; s'ils n'en portent pas, c'est qu'ils l'ont jugé suffisant. Dans un cas comme dans l'autre, ils n'éprouvent aucun grief, et, le but de la notification étant atteint, la nullité n'en peut être prononcée.[1]

**2055.** — Du moment où la notification a pour but d'éclairer les créanciers sur les conditions dans lesquelles l'aliénation a lieu et de les mettre à même de surenchérir en connaissance de cause, c'est par eux seuls que la nullité en peut être invoquée.[2]

Le vendeur n'a pas qualité pour le faire. La notification lui est complètement étrangère : elle ne peut modifier ses rapports ni avec l'acquéreur qui notifie, et dont les droits

*hypothécaire,* II, article 2183, n° 8 ; Grenier, *Des Hypothèques,* II, n° 439 ; Duranton, XX, n° 387 ; Aubry et Rau, III, § 294, texte et note 26, p. 517, et *5e édit.,* p. 858-859 ; Dalmbert, *De la Purge,* n° 123.

[1] Cassation, 3 avril 1815, Sirey, C. N., V, I, 32 ; Cassation, 4 février 1857, Dalloz, 57, I, 83 ; Paris, 8 décembre 1874, Dalloz, 76, II, 219 ; Cassation, 9 avril 1878, Sirey, 78, I, 319, et Dalloz, 78, I, 372. — Duranton, XX, n° 387 ; Troplong, *Des Privilèges et Hypothèques,* IV, n° 924 ; Aubry et Rau, III, § 294, texte et note 27, p. 517, et *5e édit.,* p. 859 ; Laurent, XXXI, nos 453 et 475 ; Dalmbert, *De la Purge,* n° 123.

[2] Orléans, 14 juillet 1846, Sirey, 47, II, 100, et Dalloz, 46, II, 142 ; Cassation, 9 novembre 1858, Sirey, 59, I, 49, et Dalloz, 58, I, 440 ; Tribunal civil de la Seine, 16 mai 1893, Dalloz, 93, II, 553 ; Paris, 10 juillet 1895, Dalloz, 96, II, 248. — Aubry et Rau, III, § 294, texte et note 44, p. 522, et *5e édit.,* p. 865-866 ; Pont, *Des Privilèges et Hypothèques,* II, n° 1323 ; Laurent, XXXI, n° 454 ; Colmet de Santerre, IX, n° 172 *bis* XIX ; Dalmbert, *De la Purge,* n° 123 *bis.*

et les obligations sont réglés par l'acte intervenu entre eux, ni avec ses créanciers, au titre desquels la notification n'apporte aucune dérogation vis-à-vis de leur débiteur. Du moment où elle ne peut lui nuire, il est sans intérêt et par conséquent sans action pour en demander la nullité.[1]

Ajoutons que, vis-à-vis des créanciers, cette nullité est tout à fait divisible. La copie de la notification adressée à un créancier peut être inficiée d'une nullité qui n'existera pas dans la copie des autres créanciers ; dans ce cas celui-là seul au regard duquel l'irrégularité a été commise pourra s'en prévaloir.[2] Bien plus, si la nullité existe vis-à-vis de tous, et qu'un seul l'invoque, les autres créanciers qui, comme nous allons le dire, peuvent y renoncer, devront la respecter s'ils n'en ont pas eux-mêmes fait prononcer la nullité.[3]

**2056.** — Nous disons que les créanciers peuvent renoncer à demander la nullité des notifications : cette conséquence résulte du but même que nous avons assigné à cet acte. Puisqu'il n'a d'autre portée que d'éclairer les créanciers inscrits, il en résulte qu'il n'est relatif qu'à l'intérêt privé de ceux-ci ; et ils peuvent renoncer à se prévaloir de cette nullité relative, comme cela a lieu pour toutes les nullités créées dans l'intérêt pécuniaire et personnel de certaines personnes déterminées. Cette renonciation peut d'ailleurs être expresse ou tacite, suivant la règle ordinaire des renonciations.[4]

[1] Toulouse, 12 août 1857, sous Cassation, 6 février 1860, Sirey, 60, I, 337, et Dalloz, 60, I, 253 ; Tribunal de la Seine, *Jugement précité* du 16 mai 1893. — Aubry et Rau, III, § 294, texte et note 44, p. 522 ; Pont, *Des Privilèges et Hypothèques,* II, n° 1323 ; Martou, *Des Privilèges et Hypothèques,* IV, n° 402 *bis*.

[2] *Arrêts précités* d'Orléans, 14 juillet 1846, et de Cassation, 9 novembre 1858 ; Tribunal civil de la Seine, *Jugement précité* du 16 mai 1893.

[3] Paris, 10 juillet 1895, Dalloz, 96, II, 248.

[4] Toulouse, 29 juin 1836, Sirey, 37, II, 27 ; Cassation, 4 mai 1892, Sirey, 92, I, 575 ; Dalloz, 94, I, 84, et *France judiciaire,* 92, II, 396 ; Pau, 5 janvier 1898, Dalloz, 99, II, 225. — Aubry et Rau,

Toutefois, en ce qui concerne la renonciation tacite, quelques explications sont nécessaires. Il semble que la réquisition de mise aux enchères par l'un des créanciers inscrits, qui a reçu la notification, devrait entraîner renonciation de sa part à invoquer la nullité de cet acte. Sa surenchère est provoquée par la notification : le fait de la porter implique donc que le créancier n'entend pas demander la nullité d'un acte dont le sien n'est que la conséquence.

Cette interprétation de la volonté du surenchérisseur nous paraît exacte, mais sous la restriction suivante. Si l'acquéreur demande la nullité de la surenchère, nous croyons que le surenchérisseur peut répondre en invoquant la nullité de la notification : il a sans doute renoncé en surenchérissant à demander la nullité de la notification, mais il ne l'a fait que conditionnellement, dans la pensée que cette notification ne fixait pas d'une manière définitive le prix de l'immeuble. Si la notification était maintenue et la surenchère annulée, le résultat serait tout à fait contraire à ce que le créancier surenchérisseur a voulu. On ne doit donc pas donner un tel effet à la surenchère qu'il a portée, mais au contraire lui permettre de sauvegarder ses droits en faisant annuler la notification, ce qui lui donnera le moyen de faire porter le prix de l'immeuble à sa véritable valeur.[1]

**2057.** — Voici quels sont les effets de la nullité de la notification, lorsqu'elle est prononcée.

Le tiers détenteur n'est pas déchu du droit d'opérer la purge, puisque ce droit n'est limité par aucun délai, et que, la notification étant annulée, il ne l'a pas exercé. Il pourra donc, si bon lui semble, recommencer la notification.

D'un autre côté, la situation des créanciers redevient, à

III, § 294, texte et note 45, p. 522 ; Pont, *Des Privilèges et Hypothèques*, II, n° 1324 ; Laurent, XXXI, n° 455 ; Dalmbert, *De la Purge*, n° 123 *bis*.

[1] Cassation, 17 août 1869, Dalloz, 69, I, 465 ; Chambéry, 28 novembre 1870, Sirey, 71, II, 63, et Dalloz, 72, II, 78 ; Besançon, 16 mars 1877, Dalloz, 77, II, 192.

la suite de la nullité de la notification, ce qu'elle était auparavant : ils peuvent faire à l'acquéreur la sommation de l'article 2169, et, si l'acquéreur ne recommence pas sa procédure de purge, faire exproprier l'immeuble à eux hypothéqué.[1]

## § II

*Du droit des créanciers hypothécaires inscrits de requérir la mise aux enchères des immeubles dont le détenteur poursuit la purge.*

**2058.** — Aux termes de l'article 2185, alinéa premier, lorsque le nouveau propriétaire a régulièrement notifié son contrat, tout créancier inscrit peut requérir la mise de l'immeuble aux enchères : cette faculté pour les créanciers est la conséquence du droit donné au nouveau propriétaire de purger, et le correctif de la liberté laissée au propriétaire dont l'immeuble est grevé de privilèges ou d'hypothèques de le vendre comme bon lui semble. La loi accorde déjà au tiers détenteur un grand avantage en lui permettant de dégrever l'immeuble des hypothèques qui existent sur lui, même si les créances qu'elles garantissent ne sont pas exigibles : il faut au moins que le prix qui va être mis en distribution représente toute la valeur de l'immeuble, et c'est ce résultat que les créanciers vont obtenir au moyen de la surenchère.

**2059.** — De ce que la surenchère est un moyen d'atténuer les effets de la purge faut-il conclure qu'elle ne peut être pratiquée qu'au cas de purge par le nouveau propriétaire, et que, avant la notification, la réquisition de mise aux enchères est prématurée ?

Non, répond une théorie. Le droit de surenchère est éminemment favorable, et les tribunaux, au lieu d'en restrein-

[1] Aubry et Rau, III, § 294, texte et note 47, p. 522, et 5e *édit.*, p. 866.

dre l'exercice, doivent le favoriser et l'accorder dans tous les cas où la loi ne l'interdit pas d'une manière formelle. Or, si l'article 2185 suppose que la réquisition de mise aux enchères suit la notification du contrat, il ne dit nullement qu'elle ne peut pas la précéder. On comprend très bien que le législateur, organisant la procédure de purge, ne se soit occupé de la surenchère qu'après avoir traité des notifications, parce qu'il suppose, ce qui arrivera le plus souvent, que les créanciers ne connaissent l'aliénation que par la notification qui leur en est faite. Mais, lorsqu'ils la connaissent antérieurement, on ne comprendrait pas que la loi vînt paralyser leur droit de surenchère, et les contraindre d'attendre des notifications qu'un acquéreur négligent ou sans ressources peut retarder à dessein, et même refuser de faire sans que les créanciers puissent l'y contraindre. Le droit de surenchère prend sa source non pas dans les notifications, mais dans la vente elle-même, il est inhérent au droit hypothécaire, et il ne peut dépendre d'un acquéreur, en ne notifiant pas, d'en faire perdre le bénéfice aux créanciers inscrits. Le législateur avait de puissants motifs pour fixer un terme à l'exercice du droit de surenchère, comme il l'a fait dans l'article 2185, 1° ; il n'en avait pas pour en reculer le point de départ, et il ne l'a pas fait d'une manière expresse, ce qui serait nécessaire pour paralyser une faculté qui naît du droit hypothécaire et qui s'ouvre au jour même de l'aliénation.[1]

**2060.** — Admise par un certain nombre d'arrêts de Cours d'appel, cette théorie a été rejetée par la jurisprudence de la Cour de cassation et combattue par la doctrine ; et il est intéressant de constater que la Cour de Limoges elle-même, qui avait affirmé dans deux arrêts la thèse que nous venons d'exposer, l'a abandonnée, et, dans un arrêt remarquablement motivé rendu sous la présidence de M. La-

[1] Limoges, 22 mars 1843, Sirey, 44, II, 198 ; Rennes, 6 août 1849, Sirey, 51, II, 731, et Dalloz, 51, II, 136 ; Limoges, 20 février 1858, Sirey, 58, II, 246, et Dalloz, 58, II, 125.

rombière, décidé que la surenchère doit, à peine de nullité, être postérieure à la notification du contrat par le nouveau propriétaire.

Nous croyons tout à fait que c'est cette dernière interprétation qui doit être accueillie, et cela par les raisons suivantes.

Les droits des créanciers hypothécaires sur l'immeuble qui forme leur gage sont régis par des dispositions de droit étroit, qu'il n'est pas permis d'étendre : il en est ainsi du droit de surenchère, qui ne peut être accordé que dans les cas et sous les conditions déterminées par la loi. La seule aliénation de l'immeuble hypothéqué, non suivie de notification, ne fait pas naître le droit de surenchère, d'après les textes du Code, et l'article 2185 indique clairement que les créanciers inscrits ne peuvent l'exercer que dans le cas où le nouveau propriétaire a notifié son contrat ; et l'article 832 du Code de procédure vient confirmer cette interprétation en décidant que la surenchère doit, à peine de nullité, être notifiée au domicile de l'avoué constitué par le nouveau propriétaire dans la notification.

Cette disposition, qui ne permet de surenchérir qu'après la notification par le nouveau propriétaire, est seule en harmonie avec les principes essentiels de l'hypothèque. Lorsque l'immeuble hypothéqué est aliéné, cette aliénation ne change pas, par elle seule, la situation des créanciers hypothécaires : ils avaient l'immeuble pour gage, ils continuent de l'avoir après l'aliénation, qui, pour les créanciers, laisse les choses dans le même état qu'auparavant. D'un autre côté le tiers détenteur, qui a le droit de ne pas purger, demeure obligé en cette qualité à la dette hypothécaire, mais il jouit des termes et délais accordés au débiteur originaire, suivant les expressions formelles de l'article 2167. De plus, il a le droit de se soustraire à la dette en délaissant l'immeuble.

Si l'on permettait aux créanciers inscrits de surenchérir avant la notification, toutes ces règles seraient bouleversées. L'acquéreur perdrait le bénéfice des termes et délais accor-

dés au débiteur originaire, en même temps qu'il serait privé de la faculté de délaissement. De plus, il serait évincé sans avoir été prévenu par aucune sommation, alors que le législateur a pris soin de subordonner l'exercice de l'action hypothécaire à une sommation préalable faite au tiers détenteur (article 2169).

Il faut donc s'en tenir au texte de l'article 2185, et dire que les créanciers ne pourront requérir la mise aux enchères qu'après la notification.[1]

**2061.** — Le droit de requérir la mise aux enchères de l'immeuble aliéné appartient à tout créancier privilégié ou hypothécaire ayant inscription sur cet immeuble.

Il est à peine besoin de dire que l'hypothèque doit être valable et l'inscription régulière : le créancier dont le privilège est éteint ou l'hypothèque nulle, celui dont l'inscription est irrégulière n'ont plus de droits réels sur l'immeuble, au moins au regard des tiers, et ils ne peuvent porter une surenchère qui est l'exercice du droit hypothécaire valablement constitué et conservé sur l'immeuble.[2]

**2062.** — S'il s'agit d'hypothèques dispensées d'inscription, nous croyons que les créanciers auxquels ces hypothèques appartiennent, la femme mariée par exemple, peuvent porter une surenchère sans avoir au préalable pris d'inscription.

[1] Limoges, 24 avril 1863, Sirey, 63, II, 266, et Dalloz, 63, II, 173 ; Cassation, 17 août 1869, Sirey, 69, I, 396, et Dalloz, 69, I, 464 ; Dijon, 16 mai 1876, Sirey, 76, II, 163, et Dalloz, 77, II, 170 ; Besançon, 16 mars 1877, Dalloz, 77, II, 192. — Aubry et Rau, III, § 294, texte et note 48, p. 523, et 5e *édit.*, p. 867 ; Pont, *Des Privilèges et Hypothèques,* II, n° 1354 ; Laurent, XXXI, nos 484-485 ; Martou, *Des Privilèges et Hypothèques,* IV, n° 498 ; Dalmbert, *De la Purge*, n° 138.

[2] Toulouse, 30 janvier 1834, Sirey, 34, II, 241 ; Caen, 29 février 1844, Sirey, 44, II, 299. — Aubry et Rau, III, § 294, texte et note 60, p. 525, et 5e *édit.*, p. 870 ; Pont, *Des Privilèges et Hypothèques*, II, n° 1340 ; Laurent, XXXI, nos 486 et 488 ; Dalmbert, *De la Purge,* n° 144.

L'opinion contraire a des partisans. De deux choses l'une, dit-on : ou le tiers détenteur a rempli les formalités de la purge à l'égard des hypothèques non inscrites, ou il s'est borné à purger les hypothèques inscrites. Dans le premier cas, les créanciers à hypothèque légale ne peuvent surenchérir que s'ils ont pris inscription dans le délai de deux mois. Dans le second cas, la faculté de surenchérir est subordonnée à une inscription, puisque, comme nous venons de le reconnaître nous-même,[1] la surenchère ne peut être faite qu'après la notification, et le tiers acquéreur ne doit notifier qu'aux créanciers inscrits lors de la transcription de son acte d'acquisition.[2]

Ce système est généralement repoussé, et à bon droit selon nous.

Nous avons établi en effet, en étudiant les caractères de la dispense d'inscription accordée aux créanciers à hypothèque légale de l'article 2135, que l'action hypothécaire existait au profit de ces créanciers dans toute sa plénitude, sans qu'ils aient à prendre d'inscription.[3] C'est ce qui résulte, d'abord, des termes de l'article 2135, « *l'hypothèque* « *existe*, indépendamment de toute inscription, etc... » Elle existe donc d'une manière absolue, avec tous ses effets, la loi ne distinguant pas entre le droit de préférence et le droit de suite. De plus, lorsque la loi a voulu que les hypothèques de l'article 2135 fussent inscrites, elle l'a dit formellement, comme dans l'article 2195 au cas de purge des hypothèques non inscrites, et dans l'article 8 de la loi du 23 mars 1855. Aucun texte pareil n'existe dans notre matière, d'où suit la conclusion que le législateur n'a pas exigé l'inscription de ces hypothèques comme condition préalable de la surenchère.[4]

[1] *Suprà,* Tome IV, n° 2060.
[2] Dalmbert, *De la Purge,* n° 144 *quinquies*.
[3] *Suprà,* Tome III, n° 1220.
[4] Rouen, 7 mars 1892, Dalloz, 93, II, 24. — Merlin, Répert., V° *Transcription,* n° 3 ; Duranton, XX, n° 391 ; Carré et Chau-

**2063**. — En vertu du même principe, que le droit hypothécaire est indépendant de l'inscription dans les cas où la loi n'oblige pas le créancier à s'inscrire, on doit décider que le vendeur qui a fait transcrire son titre peut porter une surenchère, bien que le conservateur des hypothèques ait négligé de prendre l'inscription d'office, comme le lui impose l'article 2108. Nous avons vu en effet que le privilège du vendeur se conserve par la transcription de son titre, et que l'omission par le conservateur de l'inscription qu'il doit prendre engage bien sa responsabilité vis-à-vis des tiers, mais n'empêche pas l'exercice des droits que le vendeur tient de son privilège et qu'il a assuré *erga omnes* par la transcription de l'acte de vente.[1]

Au contraire, les créanciers soumis à inscription, mais dont l'inscription, régulièrement prise, aurait été omise dans le certificat délivré par le conservateur au tiers détenteur qui veut purger, n'ont pas le droit de porter une surenchère. Nous avons dit à ce propos, en étudiant l'article 2198, que les hypothèques s'éteignent par l'omission du conservateur de les comprendre dans l'état sur transcription délivré au nouveau propriétaire ; et celui-ci n'a plus qu'une ressource, l'action en responsabilité contre le conservateur que l'article 2198 lui réserve expressément.[2]

**2064**. — Le droit de requérir la mise aux enchères de l'immeuble hypothéqué appartient aux cessionnaires de la créance garantie par le privilège ou l'hypothèque comme au créancier primitif : c'est la conséquence du principe que nous avons développé en traitant de la cession de créances,[3] que le cessionnaire a droit à tous les accessoires de la créance cédée, à l'action hypothécaire par suite comme aux

veau, LOIS DE LA PROCÉDURE, V, *Quest.* 5496 5° ; Aubry et Rau, III, § 294, texte et note 49, p. 523 ; Pont, *Des Privilèges et Hypothèques*, II, n° 1339 ; Colmet de Santerre, IX, n° 174 *bis* IV.

[1] *Suprà*, Tome III, n°s 1269 et suiv.

[2] *Suprà*, Tome IV, n° 1937.

[3] *Traité de la Vente*, n°s 813-815.

autres droits du cédant, et nous n'avons pas à y insister ici.

Mais peut-il requérir la mise aux enchères avant d'avoir signifié son transport au débiteur, conformément à l'article 1690 ? La question est discutée, et une opinion, soutenue par M. Troplong,[1] enseigne que cette réquisition de mise aux enchères serait prématurée : jusqu'à la signification du transport, dit-on, le droit cédé n'a pas changé de maître au regard des tiers, et si l'on admet que le cessionnaire peut valablement faire des actes conservatoires, il faut lui refuser le droit de porter une surenchère ; il ne s'agit plus là d'un acte conservatoire, mais d'un acte de nature à troubler le droit des tiers.

Nous avons étudié cette question en examinant comment s'opère la cession de créances à l'égard des tiers ; et l'avis que nous avons exprimé, et dans lequel nous persistons, est que le cessionnaire pourra requérir la mise aux enchères avant la signification de son titre. Bien que cette surenchère ait pour résultat d'évincer le tiers acquéreur, elle n'en est pas moins un acte conservatoire, le seul par lequel la créance puisse être sauvée, si l'immeuble n'est pas vendu à sa véritable valeur.[2]

**2065.** — Le caractère d'acte conservatoire, *hoc sensu*, que nous venons de reconnaître à l'exercice du droit de surenchère va nous fournir la solution d'une autre question : les créanciers chirographaires du créancier inscrit peuvent-ils requérir la mise aux enchères, en vertu de l'article 1166 ?

On doit répondre affirmativement : s'il est en effet une catégorie d'actes que les créanciers peuvent faire au nom de leur débiteur, ce sont les actes ayant un caractère « conservatoire » par rapport au patrimoine de celui-ci, c'est-

[1] *De la Vente,* II, nos 895-897.

[2] *Traité de la Vente,* II, nos 806-807, et les autorités qui y sont citées. — *Adde,* dans le sens de notre opinion, Martou, *Des Privilèges et Hypothèques*, IV, n° 1459 ; Dalmbert, *De la Purge,* n° 144 *quater*.

à-dire qui sont de nature à le maintenir intact ou à l'augmenter, sans jamais pouvoir le diminuer.[1] Or tel est le caractère de la surenchère, qui fera porter l'hypothèque sur un prix plus élevé que le prix fixé au contrat, mais qui, exercée par un créancier qui prend la responsabilité de cette procédure, ne peut jamais nuire au débiteur au nom duquel elle a été portée.[2]

**2066.** — Un arrêt de Grenoble,[3] dont la solution est approuvée par MM. Aubry et Rau[4] et Martou,[5] décide que la caution du débiteur hypothécaire, qui n'a pas encore payé le créancier, n'a pas le droit de former une surenchère: nous croyons aussi que c'est avec raison que l'on refuse ce droit à la caution. Aux termes de l'article 2185, le droit de surenchérir n'appartient qu'aux créanciers inscrits, et nous ajoutons à leurs créanciers, en vertu de l'article 1166; mais tant que la caution n'a pas payé, elle ne peut agir au nom des créanciers dont elle est la débitrice éventuelle, mais dont elle ne peut exercer les droits. Nous avons établi, en étudiant les effets du cautionnement, que la caution n'est subrogée qu'à partir du moment où elle a payé la dette.[6]

Une fois le paiement par elle opéré, elle peut exercer tous les droits du créancier qu'elle a payé :[7] elle aura donc alors le droit de requérir la mise aux enchères.

Il faut d'ailleurs généraliser cette solution, et adopter, à propos des subrogés aux droits des créanciers inscrits, la règle que nous venons d'admettre pour leurs cessionnai-

[1] Demolombe, *Cours de Code civil,* XXV, nos 51-52.

[2] Aubry et Rau, III, § 294, texte et note 53, p. 524 ; Martou, *Des Privilèges et Hypothèques,* IV, n° 1459. — *Compar.,* sur l'exercice de la surenchère en vertu de l'article 1166, Cassation, 13 janvier 1873, Sirey, 73, I, 145, et Dalloz, 73, I, 151.

[3] 8 juillet 1834, Sirey, 35, II, 296.

[4] III, § 294, texte et note 54, p. 524.

[5] *Des Privilèges et Hypothèques,* IV, n° 1459.

[6] *Traité du Cautionnement,* n° 191.

[7] *Voir* notre *Traité du Cautionnement,* n° 184.

res : les subrogés auront les mêmes droits que le subrogeant quant à l'exercice de la surenchère.[1]

**2067**. — L'usufruitier d'une créance hypothécaire a certainement le droit de requérir la mise aux enchères de l'immeuble grevé, lorsque l'inscription est prise en son nom en même temps qu'en celui du nu-propriétaire, car il est alors créancier inscrit. Mais a-t-il le même droit si l'inscription est prise seulement au nom du nu-propriétaire ?

Oui, d'après M. Dalmbert : l'usufruitier a le droit de poursuivre le paiement de la créance, il a donc qualité pour exercer au nom du nu-propriétaire la surenchère, qui n'est qu'un acte conservatoire rentrant pleinement dans ses pouvoirs.[2]

Nous pensons, avec MM. Aubry et Rau,[3] que l'usufruitier n'a pas ce droit. Il ne suffit pas, pour porter une surenchère, d'y avoir intérêt, ou même d'avoir sur l'immeuble un certain droit d'administration : la condition essentielle, d'après l'article 2285, c'est d'être créancier inscrit sur l'immeuble, ou, ce qui revient au même, de pouvoir exercer les droits du créancier inscrit. Or l'usufruitier n'a pas d'inscription en son nom, et, d'un autre côté, il n'est pas créancier et ne peut exercer les droits de celui-ci.

**2068**. — Le droit de requérir la mise aux enchères appartient au créancier à terme et au créancier conditionnel aussi bien qu'au créancier pur et simple. Les uns et les autres sont « des créanciers inscrits », et cela suffit d'après l'article 2185. De plus, le créancier à terme est déjà créancier, et il peut exercer tous les droits attachés à ce titre, si ce n'est qu'il ne peut demander avant le terme le remboursement de sa créance ; quant au créancier conditionnel, l'article 1180 lui permet de faire « tous les actes conserva-

[1] Paris, 2 mars 1809, Sirey, C. N., III, II, 38 ; Cassation, 30 mai 1820, Sirey, C. N., VI, I, 241. — Grenier, *Des Hypothèques*, II, n° 461 ; Aubry et Rau, III, § 294, texte et note 52, p. 525.

[2] *De la Purge*, n° 144 *sexto*.

[3] III, § 294, texte et note 55, p. 524.

« toires de son droit », et, vis-à-vis de lui et dans un certain sens, la surenchère est un acte conservatoire.[1]

**2069.** — Bien qu'un créancier soit inscrit sur l'immeuble aliéné, il ne peut pas porter de surenchère s'il est tenu vis-à-vis de l'acquéreur de l'obligation de garantie. Le premier devoir du garant est de ne pas évincer celui auquel il doit garantie, et comme la surenchère amène l'éviction du tiers détenteur, elle n'est pas possible de la part du garant. Il en sera ainsi du vendeur de l'immeuble, expressément obligé par la loi à la garantie de l'éviction ; et la solution doit être la même pour le colicitant. Il est vrai que la licitation ne peut avoir lieu qu'en justice et selon les formes que la loi détermine ; mais, au fond, cet acte n'en a pas moins le caractère d'une vente volontaire dans les rapports des colicitants avec l'acquéreur à intervenir ; elle fait naître la même obligation de garantie, et, par suite, la même impossibilité de surenchérir.[2]

Mais les créanciers des colicitants qui ont une hypothèque générale sur les biens de ceux-ci ont le droit de former une surenchère, lorsque l'immeuble indivis a été adjugé à un étranger. Dans ce cas en effet la licitation offre les caractères juridiques de la vente, et les créanciers du colicitant doivent être assimilés aux créanciers inscrits du vendeur.[3]

**2070.** — Lors même que le créancier qui requiert la mise aux enchères serait en droit de le faire, d'après les

[1] Aubry et Rau, III, § 294, p. 524 ; Pont, *Des Privilèges et Hypothèques,* II, n° 1339 ; Laurent, XXXI, n° 492.

[2] Riom, 22 février 1851, Sirey, 52, II, 23, et Dalloz, 52, II, 166 ; Cassation, 8 juin 1853, Sirey, 53, I, 508, et Dalloz, 53, I, 209 ; Cassation, 30 janvier 1861, Sirey, 61, I, 337, et Dalloz, 61, I, 211. — Merlin, Répert., V° *Transcription*, § V, n° 5 ; Grenier, *Des Hypothèques,* II, n° 460 ; Troplong, *Des Privilèges et Hypothèques,* IV, n°s 851 et suiv. ; Aubry et Rau, III, § 294, texte et note 56, p. 524 ; Pont, *Des Privilèges et Hypothèques,* II, n° 1346 ; Laurent, XXXI, n° 491 ; Dalmbert, *De la Purge,* n° 145.

[3] Dijon, 7 mars 1855, Dalloz, 55, II, 127 ; Paris, 26 décembre 1873, Dalloz, 75, V, 414.

principes que nous venons de poser, sa réquisition devra être déclarée nulle s'il a renoncé, expressément ou tacitement, au droit de surenchérir. L'exercice de ce droit n'importe qu'aux intérêts privés des créanciers inscrits, et il est de principe que nous pouvons renoncer, expressément ou tacitement, aux droits privés qui sont dans notre patrimoine.[1]

C'est ce qui arrivera, par exemple, si l'un des créanciers inscrits se rend acquéreur de l'immeuble qui lui est hypothéqué : il ne pourra, par une surenchère, rompre le contrat qu'il a librement formé.[2]

D'une manière générale, toutes les fois que l'un des créanciers inscrits aura concouru à la vente ou adhéré à ses conditions, il sera privé du droit de surenchérir, de tels actes impliquant de sa part une renonciation au droit qui lui appartenait.[3]

**2071.** — Le droit pour les créanciers inscrits de surenchérir n'est pas subordonné à la justification par eux de l'intérêt qu'ils ont à surenchérir. L'article 2185 n'exige qu'une condition, que le surenchérisseur soit créancier inscrit, et la règle de ce texte est sage, car il est peut-être très difficile d'apprécier, et on ne saura souvent que par le résultat de l'ordre si tel créancier avait ou non intérêt à porter une surenchère.

Mais l'acquéreur peut-il arrêter la surenchère en offrant, lui, de faire la preuve que le prix est suffisant pour payer toutes les charges inscrites ? Oui, d'après une opinion : la surenchère est une garantie contre l'insuffisance du prix offert par l'acquéreur, et elle n'a plus de raison d'être lorsque ce prix est suffisant. Elle conduirait à évincer l'acquéreur, sans aucune utilité pour ceux qui l'évincent, et qui pourraient être désintéressés sans recourir à une vente for-

[1] Aubry et Rau, III, § 294, texte et note 57, p. 524 ; Pont, *Des Privilèges et Hypothèques,* II, n° 1345.

[2] Bordeaux, 22 juillet 1833, Sirey, 34, II, 21.

[3] Pont, *Op. et Loc. citat.* — *Compar.* Paris, 18 février 1826, Sirey, C. N., VIII, II, 194 ; Cassation, 9 avril 1839, Sirey, 39, I, 276.

cée. L'exercice de tout droit suppose un intérêt, et on doit refuser le droit de surenchérir au créancier contre lequel il est établi qu'il sera payé sans avoir recours à ce moyen.[1]

Nous croyons que ce système doit être rejeté. La loi, dans l'article 2185, ne subordonne le droit pour les créanciers de porter une surenchère qu'à une seule condition, qu'ils soient inscrits ; l'interprète ne peut en ajouter une seconde, la nécessité pour eux d'avoir un intérêt. D'ailleurs la discussion de cet intérêt pourrait être parfois délicate, et on ne peut obliger le créancier à la faire que dans l'ordre, procédure spécialement organisée pour savoir comment le prix des immeubles sera distribué. Ajoutons que s'il est certain que le prix est suffisant pour payer tous les créanciers, l'acquéreur a un moyen très simple d'éviter la surenchère : c'est de payer les créanciers inscrits. S'il ne le fait pas, il ne peut empêcher ceux-ci de surenchérir.[2]

A plus forte raison ne pourrait-il arrêter la surenchère de tel ou tel créancier en alléguant que ce créancier est sans intérêt, car sa créance ne viendra pas en ordre utile dans la distribution du prix de l'immeuble. Ce créancier répondra victorieusement qu'il est inscrit, et cela suffit ; de plus, il peut se faire que des créanciers qui viennent avant lui en rang d'inscription soient forclos dans l'ordre, faute de production en temps utile, et ce n'est qu'à ce moment que l'on peut savoir s'il prendra ou non part à la distribution du prix de l'immeuble.

**2072.** — L'acquéreur ne pourrait non plus arrêter l'exercice de la surenchère en offrant de garantir par un cautionnement le paiement des sommes dues au créancier surenchérisseur : celui-ci n'est pas obligé d'abandonner le

[1] Laurent, XXXI, n° 490.

[2] Paris, 3 février 1832, Dalloz, Répert. alphab., V° *Surenchère,* n° 51. — Aubry et Rau, III, § 294, texte et note 58, p. 525 ; Pont, *Des Privilèges et Hypothèques,* II, n° 1339 ; Martou, *Des Privilèges et Hypothèques,* IV, n° 1520 ; Dalmbert, *De la Purge,* n° 144.

droit certain résultant pour lui de l'exercice de la surenchère contre les éventualités et les litiges que peut entraîner soit la réception de la caution, soit sa discussion.[1]

**2073**. — La surenchère pourra au contraire être empêchée par l'acquéreur ou par le vendeur, s'ils établissent que le titre du surenchérisseur est nul, ou que sa créance est éteinte. L'acquéreur aura le même droit en invoquant la nullité de l'inscription, et la Cour de Caen en a très bien donné les raisons :

« Considérant que d'après l'article 2185, pour jouir du « bénéfice de la surenchère, il faut être créancier inscrit sur « l'immeuble ; que l'on ne peut conclure de ce que la loi ne « s'est pas expliquée sur la nécessité d'une inscription va- « lable qu'elle se contenterait d'une inscription telle quelle ; « qu'autrement il faudrait dire par la même raison que l'ar- « ticle 2166, qui attache le droit de suite à l'hypothèque « inscrite sans autre addition, s'appliquerait à toute créance « inscrite, y eût-il absence ou nullité de l'hypothèque, ce « qui serait insoutenable ; qu'il est vrai de dire au contraire « qu'en toute circonstance où la loi exige un acte quelcon- « que pour base d'une action, cela s'entend d'un acte régu- « lier, à moins qu'elle n'ait manifesté une volonté diffé- « rente....»[2]

**2074**. — Pour la surenchère du sixième, l'article 711 du Code de procédure porte que les avoués ne pourront surenchérir pour les personnes « notoirement insolvables » : pour la surenchère du dixième dont nous nous occupons, la loi ne dit rien de pareil, et il s'ensuit que l'on ne peut pas la faire annuler sous le prétexte de l'insolvabilité du surenchérisseur. Ce serait créer une cause de nullité en dehors

[1] Grenoble, 11 juin 1825, Sirey, C. N., VIII, II, 88. — Aubry et Rau, III, § 294, texte et note 59, p. 525 ; Dalmbert, *De la Purge*, n° 144 *bis*.

[2] Caen, 29 février 1844, Sirey, 44, II, 299. — *Sic* Toulouse, 30 janvier 1834, Sirey, 34, II, 241. — Aubry et Rau, III, § 294, texte et note 60, p. 525.

des textes et ce motif suffirait ; d'ailleurs, on s'explique la différence entre les deux situations. Dans la surenchère du sixième, le premier venu peut se porter enchérisseur ; dans la surenchère du dixième au contraire, la qualité de créancier hypothécaire de celui qui la forme est une première garantie contre son insolvabilité, et le cautionnement qu'il doit fournir préserve les tiers de tout préjudice de ce chef.[1]

Une autre différence entre la surenchère du sixième et celle du dixième doit être signalée. Aux termes de l'article 710 du Code de procédure, il ne peut y avoir de surenchère du sixième après une revente sur folle enchère ; mais cette prohibition, qui n'est pas écrite pour la surenchère du dixième, ne peut être étendue à celle-ci, non seulement parce que le texte de l'article 711 est spécial à la vente sur expropriation forcée, mais aussi parce que le droit spécial des créanciers hypothécaires exige qu'il en soit ainsi. La loi a voulu, en créant au profit de ceux-ci le droit de surenchère, leur permettre de contrôler la vente de leur gage et au besoin d'en fixer le prix par une réquisition de mise aux enchères ; tandis que, si la folle enchère purgeait définitivement l'immeuble, le prix s'en trouverait fixé par une vente volontaire qu'ils n'auraient pu surveiller.[2]

**2075.** — Pour déterminer la capacité nécessaire pour surenchérir, il faut tenir compte du caractère complexe de la surenchère. A un certain point de vue, comme nous l'avons déjà dit, c'est un acte conservatoire, puisqu'elle a pour but de faire porter à sa véritable valeur le gage du créancier qui surenchérit, et, si l'on n'envisageait que cet aspect, il faudrait la permettre à tous ceux qui ont capacité pour administrer leur patrimoine. Mais, à un autre point de vue, la surenchère fait naître une obligation de la part de

[1] Cassation, 31 mars 1819, Sirey, C. N., VI, I, 51 ; *Motifs* de Bordeaux, 3 mai 1867, Sirey, 67, II, 279. — Pont, *Des Privilèges et Hypothèques,* II, n° 1347 ; Dalmbert, *De la Purge,* n° 146.

[2] Cassation, 6 juillet 1864, Sirey, 64, I, 377, et Dalloz, 64, I, 279. — Pont, *Des Privilèges et Hypothèques,* II, n° 1347.

celui qui la forme, puisqu'il est tenu, aux termes de l'article 2185, 2°, de porter ou de faire porter le prix à un dixième en sus de celui stipulé dans le contrat. De plus, la forme d'instance judiciaire que revêt la procédure de surenchère exige que celui qui la provoque ait la capacité d'ester en justice. Comme conséquence, on ne peut la permettre qu'au créancier qui a la capacité de s'obliger et d'ester en justice.[1]

**2076.** — Il suit de là, d'abord, que la femme mariée ne peut porter une surenchère, quant aux biens sur lesquels elle a un privilège ou une hypothèque, sans avoir obtenu l'autorisation de son mari ou de justice ; et il en sera ainsi même pour la femme séparée de biens qui, aux termes de l'article 1449, ne recouvre que des pouvoirs d'administration sur son patrimoine, mais non la capacité de s'obliger seule.[2]

Mais cette règle ne doit-elle pas recevoir une exception lorsqu'il s'agit pour la femme séparée de biens de porter une surenchère sur les biens de son mari, pour arriver au paiement de ses reprises ?

La question est discutée, et une opinion soutient qu'il n'y a pas lieu de déroger à la règle que nous venons de poser. Sans doute l'article 1444, en imposant à la femme, à peine de nullité de la séparation de biens, de poursuivre le paiement

[1] Aubry et Rau, § 294, texte et note 61, p. 525, et 5e *édit.*, p. 870 ; Pont, *Des Privilèges et Hypothèques,* II, n° 1342. — *Contrà,* Troplong, *Des Privilèges et Hypothèques,* IV, n° 951 ; Thézard, *Du Nantissement, Des Privilèges et Hypothèques,* n° 205. — *Compar.* Baudry-Lacantinerie et de Loynes, *Du Nantissement, Des Privilèges et Hypothèques,* III, nos 2448-2451.

[2] Cassation, 14 juin 1824, Sirey, c. N., VII, I, 476 ; Caen, 9 janvier 1849, Dalloz, 53, III, 36 ; Grenoble, 30 août 1850, Sirey, 51, II, 625, et Dalloz, 53, II, 103. — Duranton, XX, n° 403 ; Troplong, *Des Privilèges et Hypothèques,* IV, n° 954 ; Demolombe, *Cours de Code civil,* IV, n° 133 ; Aubry et Rau, III, § 294, texte et note 62, p. 525, et 5e *édit.*, p. 870 ; Pont, *Des Privilèges et Hypothèques,* II, n° 1344 ; Laurent, XXXI, n° 501 ; Colmet de Santerre, IX, n° 174 *bis* X ; Dalmbert, *De la Purge,* n° 146.

de ses reprises dans la quinzaine du jugement et sans discontinuation depuis, l'autorise par là même à diriger toute espèce de poursuites, mais la surenchère est autre chose qu'un acte de poursuite proprement dit : un acte de cette nature n'engage à rien celui qui le fait, tandis que la surenchère oblige celui qui la forme à faire porter le prix à un dixième en plus. C'est là ce qui différencie la surenchère des modes ordinaires d'exécution des droits du créancier, et ce qui ne permet pas à la femme d'y recourir sans autorisation de justice.[1]

L'opinion contraire a prévalu, avec raison selon nous. La femme séparée de biens est autorisée par justice à intenter et à poursuivre sa demande en séparation, et tout le monde reconnaît que cette autorisation implique virtuellement celle de poursuivre la vente des biens de son mari et de s'en rendre adjudicataire : or la surenchère n'est qu'un incident de cette liquidation des biens du mari, à laquelle la femme est autorisée à concourir. C'est souvent le seul moyen pour la femme d'obtenir le paiement de ses reprises, et on ne comprendrait pas qu'une nouvelle autorisation lui fût nécessaire. Elle est certainement capable d'ester en justice dans ces poursuites contre son mari, ce qui montre bien que la capacité ordinaire de la femme séparée est augmentée dans ce cas, et contribue à établir qu'elle peut procéder seule à la réquisition de mise aux enchères.[2]

**2077.** — Si la femme est mariée sous le régime de la communauté, il n'y a aucun doute que l'exercice du droit de surenchère appartienne à celle-ci, dûment autorisée, et

[1] Grenoble, *Arrêt précité* du 30 août 1850. — Laurent, XXXI, n° 501 ; Martou, *Des Privilèges et Hypothèques,* IV, n° 1513.

[2] Orléans, 21 mars 1831, Sirey, 32, II, 455 ; Bourges, 25 février 1840, Sirey, 43, I, 465 ; Cassation, 29 mars 1853, Sirey, 53, I, 442, et Dalloz, 53, I, 103 ; Alger, 12 janvier 1854, Dalloz, 54, II, 150. — Troplong, *Des Privilèges et Hypothèques,* IV, n° 932 ; Demolombe, *Cours de Code civil,* IV, n° 292 ; Aubry et Rau, III, § 294, texte et note 62, p. 525, et *5e édit.*, p. 870 ; Pont, *Des Privilèges et Hypothèques,* II, n° 1344 ; Dalmbert, *De la Purge,* n° 146.

non au mari. La raison en est que le mari a bien, comme chef de la communauté, le droit d'administration et de jouissance des créances propres de la femme ; mais là se bornent ses pouvoirs et nous venons de dire que la surenchère n'était pas simplement un acte d'administration, à raison des obligations personnelles qu'elle entraîne pour le surenchérisseur, et que le mari n'a pas le droit, en sa qualité de simple administrateur, de faire au nom de la femme.

Mais, si les époux sont mariés sous le régime dotal, il en est différemment, et c'est au mari que le droit de surenchère appartient, au moins dans l'opinion que nous avons adoptée, et par les motifs que nous en avons donnés en étudiant les pouvoirs du mari sous le régime dotal.[1]

**2078.** — Si la femme mariée a porté une surenchère sans autorisation de son mari ou de justice, quel est le caractère de la nullité dont elle est atteinte ? Est-ce une nullité relative ou une nullité absolue ?

D'après une opinion, ce serait une nullité absolue, contrairement à la règle générale de l'article 1125 sur la nullité des actes passés par les incapables ; les tiers pourraient l'invoquer, et vainement l'autorisation maritale interviendrait après les délais de la surenchère. Tout au plus, d'après ce système, le mari pourrait-il ratifier la surenchère portée par la femme avant l'expiration du délai de l'article 2185 et encore, même dans ce cas, mieux vaudrait recommencer la surenchère.

Voici la raison que l'on en donne. Dans une convention où une personne figure avec un incapable, on comprend que la loi applique la théorie de la nullité relative : tant pis pour le tiers qui a traité imprudemment avec l'incapable. Mais

[1] *Voir* notre *Traité du Contrat de Mariage,* IV, n° 1787.— *Adde,* en sens contraire de l'opinion admise par nous, Aix, 23 février 1807, Sirey, C. N., II, II, 200 ; Grenoble, 11 juin 1825, Sirey, C. N., VIII, II, 88. — Duranton, XX, n° 404 ; Troplong, *Des Privilèges et Hypothèques,* IV, n° 953 ; Laurent, XXXI, n° 500 ; Colmet de Santerre, IX, n° 174 *bis* XIII.

le vendeur, l'acquéreur du bien hypothéqué, les autres créanciers inscrits n'ont rien à se reprocher, et il serait injuste qu'ils fussent forcés de subir la volonté d'une personne qui ébranlerait leurs droits sans se lier elle-même. Après le délai de la surenchère, tout est fini, le droit de tous les intéressés doit être irrévocablement fixé, et on ne peut ratifier un acte demeuré en suspens jusque là.[1]

A notre avis, cette opinion doit être écartée. La surenchère n'est autre chose qu'un engagement d'acheter, et, quand il est pris par un incapable, il doit suivre le sort de tous les engagements de celui-ci : la nullité n'en est prononcée par la loi que dans l'intérêt de l'incapable, lui seul peut donc l'invoquer. D'un autre côté elle est susceptible de ratification, conformément à l'article 1338, qui s'applique à toutes les obligations prises par un incapable.

On objecte que les tiers vont être dans une incertitude très gênante sur le sort de la surenchère, qui sera valable ou nulle, suivant qu'il plaira à l'incapable. Mais ils ont, à notre avis, un remède : c'est de faire décider qu'il ne sera donné suite à la surenchère formée par l'incapable que si celui-ci justifie, dans un délai que les tribunaux fixeront, de l'autorisation qui lui est nécessaire ; et faute par lui de le faire, la surenchère sera déclarée non recevable.

On objecte encore que tout doit être définitif dans le délai de quarante jours fixé par l'article 2185, et que la ratification qui intervient postérieurement est tardive ; mais on oublie que la ratification une fois donnée remonte au jour du contrat, et qu'ainsi la surenchère a bien été portée dans le délai fixé par la loi.[2]

[1] Grenoble, *Arrêt précité* du 30 août 1850. — Duranton, XX, n° 403 ; Troplong, *Des Privilèges et Hypothèques*, IV, n° 965 ; Colmet de Santerre, IX, n° 174 *bis* XIV.

[2] Grenoble, 11 juin 1825, Sirey, c. N., VIII, II, 88 ; Cassation, 11 juin 1843, Sirey, 43, I, 465. — Aubry et Rau, III, § 294, texte et notes 63 et 64, p. 526, et *5e édit.*, p. 871 ; Pont, *Des Privilèges et Hypothèques*, II, n° 1344 ; Laurent, XXXI, n° 502.

**2079**. — De même que la femme mariée ne peut porter de surenchère sans l'autorisation de son mari ou de justice, le mineur émancipé ne pourra en porter sans l'assistance de son curateur, ni la personne pourvue d'un conseil judiciaire sans l'assistance de ce conseil : c'est l'application de la même idée, il y a un engagement à prendre, et ces incapables ne peuvent s'obliger seuls.[1]

S'il s'agit d'un mineur en tutelle, nous croyons que le tuteur doit, pour pouvoir surenchérir au nom de celui-ci, être autorisé par le conseil de famille, mais par le conseil de famille seul, sans qu'il ait besoin d'obtenir l'homologation du tribunal.

Cette solution est combattue de deux manières.

Pour les uns, le tuteur n'a besoin d'aucune autorisation. Il peut, dit-on, acheter des immeubles au nom du mineur sans aucune autorisation, et il s'agit là d'un véritable achat : le tuteur est, en principe, le représentant du mineur dans tous les actes, et, du moment où la loi n'a soumis celui-ci à aucune autorisation, il peut le faire seul.[2]

Pour les autres, il faut non seulement l'autorisation du conseil de famille, mais l'homologation du tribunal, car la surenchère doit être assimilée, par la gravité des engagements qu'elle entraîne, à un acte de disposition. On en trouve la preuve dans la combinaison des articles 2185 et 1988 : le mandat doit être exprès toutes les fois qu'il s'agit « d'aliéner, ou hypothéquer, ou de quelque autre acte « de propriété », et la loi veut un mandat exprès pour surenchérir.[3]

[1] Aubry et Rau, III, § 294, texte et note 65, p. 526, et *5e édit.*, p. 871 ; Pont, *Des Privilèges et Hypothèques*, II, n° 1344 ; Colmet de Santerre, IX, n° 174 *bis* X ; Dalmbert, *De la Purge*, n° 146.— *Adde* Toulouse, 26 mai 1883, Sirey, 84, II, 97 ; et Dalloz, 84, II, 65, et *Note* de M. Glasson.

[2] Rouen, 6 janvier 1846, Sirey, 53, II, 385, et Dalloz, 46, II, 201 ; Bourges, 2 avril 1852, Sirey, 53, II, 385, et Dalloz, 55, II, 110 ; Pont, *Des Privilèges et Hypothèques*, II, n° 1343 ; Martou, *Des Privilèges et Hypothèques*, IV, n° 1512 ; Colmet de Santerre, IX, n° 174 *bis* XI.

[3] Laurent, XXXI, nos 498-499.

**2080**. — Ces deux opinions nous semblent l'une et l'autre excessives.

Il nous paraît difficile de soutenir l'assimilation de la surenchère à un acte de disposition. On ne peut pas juger du caractère d'un acte par la forme du mandat nécessaire pour l'accomplir, mais par la nature des engagements qu'il renferme, et nous croyons avoir démontré que la surenchère entraîne une obligation pour celui qui la forme, mais elle n'a pas d'autres conséquences.

A l'inverse, il n'est pas exact que la surenchère ne soit qu'un engagement d'acheter : elle est en même temps l'exercice d'une action relative aux droits immobiliers du mineur, puisque la réquisition de mise aux enchères doit contenir assignation devant le tribunal pour l'admission de la caution. L'instance ainsi introduite sera relative aux droits immobiliers du mineur, soit parce qu'elle est la mise en mouvement de son droit hypothécaire, soit parce qu'elle peut entraîner la déchéance du droit de surenchérir : il y a donc lieu d'appliquer l'article 464 du Code civil et d'exiger l'autorisation, mais seulement l'autorisation du conseil de famille.[1]

Ajoutons que, dans le système que nous avons adopté à propos de la rétroactivité de la ratification lorsqu'il s'agit d'incapables, le conseil de famille peut valider par une autorisation postérieure l'engagement pris par le tuteur seul.

**2081**. — Le système que nous proposons sur la capacité nécessaire pour surenchérir nous conduit à approuver la solution d'un arrêt de Chambéry,[2] qui a décidé que le syndic d'une faillite ne peut pas porter de surenchère, même avec l'autorisation du juge-commissaire. Il ne le peut pas seul, car il n'a que les pouvoirs d'un administrateur, et nous

[1] Riom, 6 décembre 1865, Sirey, 66, II, 325, et Dalloz, 66, V, 455 ; Toulouse, 26 mai 1883, Dalloz, 84, II, 65. — Grenier, *Des Hypothèques,* II, n° 459 ; Troplong, *Des Privilèges et Hypothèques,* IV, n° 953 *bis* ; Aubry et Rau, III, § 294, texte et notes 66 et 67, p. 526, et *5e édit.*, p. 872 ; Dalmbert, *De la Purge,* n° 146.

[2] 31 décembre 1874, Sirey, 75, II, 50.

venons d'établir que la réquisition de mise aux enchères dépasse ces pouvoirs : comme le dit très bien la Cour de Chambéry, le syndic n'a que l'exercice normal des droits actifs du failli, les pouvoirs qui tendent à une simple liquidation, tandis que la surenchère peut en ralentir la marche, si l'immeuble reste la propriété du surenchérisseur. De plus, le juge-commissaire ne peut l'y autoriser, car la loi ne lui donne pas de capacité pour les mesures qui sont en dehors de la marche régulière de la liquidation. On entendra donc sur ce point le failli, demeuré propriétaire, et les créanciers, qui sont les intéressés immédiats, et on empêchera ainsi le syndic de faire avec la seule autorisation du juge-commissaire une opération qui peut être désastreuse pour les véritables intéressés.

**2082.** — La surenchère ne peut être portée par le gérant d'affaires d'un créancier inscrit : c'est ce qui résulte de l'article 2185, 4°, qui exige que l'original et les copies d'exploits soient signés par le surenchérisseur ou « par son « fondé de procuration expresse ». On comprend que le législateur n'ait pas voulu laisser aux incertitudes d'une ratification de celui dont l'affaire a été gérée le sort d'un acte qui intéresse à un si haut point les tiers ; et on en doit conclure que si la surenchère portée par le gérant est ratifiée après le délai de quarante jours de l'article 2185, cette ratification est inopérante et n'empêche pas la nullité de la surenchère.

Si au contraire la ratification intervient avant l'expiration de ce délai, la surenchère sera valable, car il n'y a pas de différence entre cette hypothèse et celle où le surenchérisseur aurait eu un mandat exprès : la volonté formelle du créancier inscrit de surenchérir est certaine avant l'expiration du délai de quarante jours, et, jusqu'à cette date, l'acquéreur doit s'attendre à l'éventualité d'une surenchère.[1]

**2083.** — Nous avons dit que la femme autorisée par

[1] Dijon, 27 décembre 1871, Sirey, 71, II, 277, et Dalloz, 72, II, 137.

justice à demander la séparation de biens est par là même autorisée à porter une surenchère du dixième sur les biens de son mari :[1] on doit en conclure, par analogie, que tout incapable valablement autorisé à poursuivre une expropriation, par lui ou par ses représentants légaux, est autorisé par là même à requérir la mise aux enchères du dixième comme créancier inscrit, si son débiteur aliène ses immeubles et que l'acquéreur notifie son contrat. La Cour de Nîmes l'a ainsi jugé à propos de l'autorisation d'exproprier donnée à un hospice,[2] et cette solution doit être généralisée et étendue à tous les incapables : l'exercice de la surenchère du dixième est un moyen de faire valoir les droits du créancier sur le prix de l'immeuble de son débiteur, comme l'expropriation proprement dite, et une autorisation nouvelle serait inutile, en présence de l'autorisation générale donnée à l'incapable.

**2084**. — Nous venons de voir quelles personnes ont le droit de former la surenchère du dixième : recherchons maintenant à quelles conditions l'exercice de ce droit est soumis.

Ces conditions sont indiquées par l'article 2185, et elles sont au nombre de quatre : la surenchère doit être faite dans un certain délai ; elle doit être notifiée à l'acquéreur et aux créanciers inscrits ; il faut qu'elle contienne la soumission d'élever le prix de l'immeuble à un dixième en sus de celui fixé au contrat ; il faut enfin que le surenchérisseur offre de donner caution.

Nous allons étudier successivement ces diverses conditions.

**2085**. — Aux termes de l'article 2185, la réquisition de mise aux enchères doit être signifiée au nouveau propriétaire « dans quarante jours au plus tard de la notification « faite à la requête de ce dernier, en y ajoutant deux jours

[1] *Suprà*, Tome IV, n° 2076.

[2] Nîmes, 19 mai 1858, Sirey, 58, II, 525, et Dalloz, 58, II, 208.

« par cinq myriamètres de distance entre le domicile élu et « le domicile réel de chaque créancier requérant ».

La fixation de ce délai relativement court, et invariable, comme nous allons le dire, s'explique très bien, car le droit de propriété de l'acquéreur sur l'immeuble par lui acquis ne peut rester longtemps en suspens sans qu'il en éprouve un préjudice.

Ce texte doit être rapproché de l'article 4 de la loi du 3 mai 1862, qui modifie sur un point la disposition de l'article 2185, et la complète sur trois autres.

La modification porte sur le délai de distance entre le domicile élu et le domicile réel, fixé à deux jours par cinq myriamètres par l'article 2185, tandis que la loi du 3 mai 1862 le réduit à un jour par cinq myriamètres.

En outre, la loi de 1862, applicable à tous les délais de distance pour les actes faits à personne, en matière civile, complète l'article 2185 sur les points suivants. Le jour de la signification, le *dies à quo* ne sera pas compté dans le délai : avant la loi de 1862, la question était controversée. Quant au *dies ad quem*, il sera le dernier jour utile du délai, à raison des termes de l'article 2185, « *dans* quarante jours », qui impliquent que le quarantième jour est le jour final. De plus, la loi indique que les fractions de moins de quatre myriamètres ne seront pas comptées, mais que les fractions de plus de quatre myriamètres compteront pour un jour entier. Enfin, si le dernier jour du délai est un jour férié, il est prorogé d'un jour.[1]

**2086.** — Si le surenchérisseur est domicilié à l'étranger, il n'y a pas lieu à l'augmentation à raison des distances prévues par l'article 2185. Ce texte suppose que le domicile réel du surenchérisseur est en France, et, comme tout est de droit étroit en cette matière, on ne peut étendre la règle qu'il pose au cas où le domicile du surenchérisseur est à l'étranger : d'ailleurs les lenteurs que cette application ex-

[1] Rouen, 19 mars 1870, Sirey, 70, II, 296, et Dalloz, 71, II, 190.

tensive de l'article 2185 entraînerait ne sont guère en harmonie avec la marche de la procédure de surenchère.[1]

Ce délai de quarante jours court contre toutes personnes, même contre les incapables, les mineurs par exemple : la suspension de prescription organisée par la loi en leur faveur, pendant la durée de leur incapacité, ne s'applique qu'aux prescriptions. Or le délai de l'article 2185 n'est pas une prescription, dans le sens juridique de ce mot : c'est un délai de procédure, à l'expiration duquel les créanciers sont déchus de leur droit, et de tels délais ne sont pas suspendus par l'incapacité des parties.[2]

Ajoutons que le délai de quarante jours court contre chaque créancier individuellement, à compter de la signification qui lui est faite de la réquisition ; et chacun sera déchu de son droit à l'expiration du délai qui lui est propre, sans pouvoir être relevé de cette déchéance parce que d'autres créanciers n'en seraient pas atteints. La loi a voulu donner à chaque créancier un laps de temps suffisant pour se renseigner sur la valeur de l'immeuble aliéné ; mais, une fois ce délai expiré à l'égard de l'un, il serait illogique qu'il pût se prévaloir de ce que tel autre n'a pas eu le temps nécessaire pour se livrer à cet examen.[3]

[1] Cassation, 26 novembre 1828, Sirey, C. N., IX, I, 192. — Pont, *Des Privilèges et Hypothèques,* II, n° 1356 ; Dalmbert, *De la Purge,* n° 137.

[2] Grenoble, 27 décembre 1821, Sirey, C. N., VI, II, 508. — Troplong, *Des Privilèges et Hypothèques,* IV, n°s 921 et 982 ; Carré et Chauveau, Lois de la Procédure, V, *Quest.* 2497 *bis* ; Aubry et Rau, III, § 294, texte et note 75, p. 527, et 5e *édit.,* p. 874 ; Martou, *Des Privilèges et Hypothèques,* IV, n° 1508 ; Laurent, XXXI, n° 506 ; Dalmbert, *De la Purge,* n° 137.

[3] Paris, 27 mars 1811, Sirey, C. N., III, II, 460 ; Cassation, 16 mai 1853, Sirey, 53, I, 702, et Dalloz, 53, I, 153. — Troplong, *Des Privilèges et Hypothèques,* IV, n° 933 ; Aubry et Rau, III, § 294, texte et note 70, p. 527, et 5e *édit.,* p. 873 ; Pont, *Des Privilèges et Hypothèques,* II, n° 1354 ; Colmet de Santerre, IX, n° 174 *bis* V ; Martou, *Des Privilèges et Hypothèques,* IV, n° 1501 ; Laurent, XXXI, n° 504 ; Baudry-Lacantinerie et de Loynes, *Du Nantissement, Des Privilèges et Hypothèques,* III, n° 2455.

**2087.** — La seconde condition pour l'exercice de la surenchère est la signification, dans le délai que nous venons d'indiquer, de la réquisition de mise aux enchères au nouveau propriétaire, et au précédent propriétaire débiteur du requérant.

On comprend très bien cette exigence de la loi dans l'article 2185. Le nouveau propriétaire a intérêt à connaître l'existence d'une surenchère qui va soit l'évincer, soit l'obliger à élever son prix d'acquisition ; et le débiteur a aussi intérêt à savoir que l'éviction dont son acquéreur est menacé peut être pour lui une cause de dommages et intérêts, ce qui pourra l'amener à prendre des arrangements avec ses créanciers.

L'article 2185 suppose que le débiteur principal et l'ancien propriétaire forment la même personne, et c'est ce qui arrivera le plus souvent. Mais l'ancien propriétaire peut n'être qu'un tiers détenteur, tenu de la dette hypothécairement, et la question naît alors de savoir si le surenchérisseur doit faire deux significations, l'une au tiers détenteur, l'autre au débiteur principal. Nous croyons qu'il faut répondre affirmativement : l'un et l'autre ont intérêt à connaître la surenchère, le premier, parce qu'il est exposé à un recours en qualité de vendeur, le second, parce que c'est sur lui que retomberont finalement les conséquences de l'éviction.[1]

C'est en ce sens que s'est prononcée la loi belge du 16 décembre 1851, dont l'article 115 porte que la signification doit être faite « au précédent propriétaire *et* au débiteur « principal ».

**2088.** — La signification de surenchère doit être faite à chacun des acquéreurs et à chacun des vendeurs, lorsque l'immeuble a été vendu ou acquis par plusieurs ; chacun d'eux en effet a un intérêt distinct à connaître la suren-

[1] Aubry et Rau, III, § 294, texte et note 88, p. 530, et 5e *édit.*, p. 878 ; Pont, *Des Privilèges et Hypothèques,* II, n° 1368.

chère.[1] Il en est ainsi, et la signification doit être faite par copies séparées à chacun des acquéreurs lors même qu'ils ont notifié leur contrat par un seul et même acte : cette notification collective est suffisante pour prévenir les créanciers, tandis que la réquisition de mise aux enchères signifiée à un seul des acquéreurs ou des vendeurs ne prévient pas les autres d'un fait qu'ils ont tant d'intérêt à connaître.[2]

**2089**. — La signification de surenchère ne peut être adressée à l'acquéreur qu'au domicile de l'avoué par lui constitué dans sa notification, et elle sera nulle si elle est faite au domicile réel de cet acquéreur. L'article 832 du Code de procédure porte qu'elle est notifiée « au domicile « de l'avoué constitué », et l'article 838 ajoute que les formalités de l'article 832 sont observées à peine de nullité. Il y en a deux raisons : la première, qu'il en résulte une abréviation des délais très désirable en cette matière; la seconde, qu'il s'agit en un certain sens d'un acte de procédure, puisque déjà la notification de l'acquéreur contient une constitution d'avoué.[3]

Au contraire, en ce qui concerne la signification à faire au précédent propriétaire, elle doit l'être à personne ou domicile, puisque celui-ci n'a pas d'avoué constitué et par conséquent de domicile élu.

Ajoutons que si les personnes auxquelles la réquisition doit être signifiée sont des incapables, des mineurs par exemple, c'est à leur représentant légal que la signification doit être faite.[4]

[1] Cassation, 12 mars 1810, Sirey, C. N., III, I, 159 ; Cassation, 4 août 1813, Sirey, C. N., IV, I, 420. — Aubry et Rau, III, § 294, texte et note 89, p. 530 ; Pont, *Des Privilèges et Hypothèques,* II, n° 1369.

[2] Rennes, 6 août 1859, Sirey, 59, II, 285. — Aubry et Rau et Pont, *Op. et Loc. citat.*

[3] Paris, 6 mai 1844, Dalloz, RÉPERT. ALPHAB., V° *Surenchère,* n° 101 ; Tribunal de Caen, 30 décembre 1844, Sirey, 45, II, 334.— Aubry et Rau, III, § 294, texte et note 91, p. 530.

[4] Pont, *Des Privilèges et Hypothèques,* II, n° 1370.

**2090**. — C'est par un huissier commis par le président du tribunal de l'arrondissement où la réquisition a lieu qu'elle doit être signifiée, et il résulte de la combinaison des articles 832 et 838 du Code de procédure que cette formalité est, elle aussi, prescrite à peine de nullité.

L'exploit doit être signé, sur l'original et la copie, par le surenchérisseur ou son fondé de pouvoirs spécial, lequel doit, d'après l'article 2185, 4°, donner copie de sa procuration.

Aux termes de l'article 832 du Code de procédure, cet exploit doit contenir assignation à trois jours devant le tribunal, pour la réception de la caution dont nous allons parler, et en même temps renfermer la copie de l'acte de soumission de cette caution et de l'acte de dépôt au greffe des titres qui constatent la solvabilité de celle-ci.

**2091**. — La troisième condition de la surenchère, d'après l'article 2185, 2°, est la soumission faite par le requérant « de porter ou de faire porter le prix à un dixième en « sus de celui qui aura été stipulé dans le contrat ou déclaré « par le nouveau propriétaire ».

Cette exigence est facile à justifier. Les conséquences de la surenchère sont graves, puisqu'elle a pour résultat d'évincer l'acquéreur et le dépouiller du bénéfice d'un contrat librement formé : la loi ne doit pas permettre aux créanciers hypothécaires de la porter légèrement, en vue d'une augmentation de prix problématique, et il est juste d'exiger de leur part et à leurs risques une élévation immédiate de ce prix, élévation que les enchères pourront ensuite dépasser.

**2092**. — Le prix, qui doit être augmenté d'un dixième d'après l'article 2185, ne comprend pas seulement le prix principal, mais aussi les charges qui en font partie et que l'acquéreur a dû indiquer dans la notification, comme nous l'avons vu avec l'article 2183.[1]

Nous n'avons pas à revenir sur ce qu'il faut entendre par « charges faisant partie du prix » ; nous avons étudié ce

[1] *Suprà,* Tome IV, n° 2035.

point en examinant les conditions de la notification à faire par l'acquéreur.[1] Les charges sur lesquelles la soumission doit porter sont celles que l'acquéreur a dû notifier, c'est-à-dire tout ce à quoi l'acquéreur s'oblige vis-à-vis du précédent propriétaire en échange de l'immeuble qu'il acquiert.

**2093**. — Si la loi exige que le requérant fasse soumission de porter le prix et les charges à un dixième en sus, elle ne demande pas qu'il fixe par un chiffre la portée de cet engagement : du moment où il se soumet à surenchérir « d'un dixième en sus, outre les charges », le vœu de la loi est rempli.[2]

Si la charge consiste en une rente viagère et que cette rente viagère se soit éteinte entre l'époque du contrat de vente et celle de la surenchère, elle devra être estimée d'après la valeur qu'elle avait au moment de l'aliénation. C'est à cette date que le prix a été fixé, et c'est sur ce prix que la surenchère doit porter, car les événements ultérieurs ne modifient pas les conditions dans lesquelles le contrat a été fait.[3]

Quant aux frais, la question de savoir si le surenchérisseur doit faire porter sur eux son offre de soumission d'un dixième se résoudra d'après les distinctions que nous avons proposées relativement à la notification à faire par l'acquéreur. Ils font partie du prix quand il s'agit de frais qui, en vertu de la loi, sont à la charge du vendeur.[4]

**2094**. — L'offre de porter le prix à un dixième en sus doit être pure et simple, sans aucune restriction ni réserve.

[1] *Suprà,* Tome IV, n° 2035. — *Adde* Cassation, 13 mai 1872, Sirey, 72, I, 244.

[2] Cassation, 21 novembre 1843, Sirey, 44, I, 60. — Pont, *Des Privilèges et Hypothèques,* II, n°s 1364 et 1367 ; Laurent, XXXI, n°s 475-476 ; Dalmbert, *De la Purge,* n° 148.

[3] Besançon, 30 novembre 1880, Sirey, 81, II, 163, et Dalloz, 81, II, 57 ; Cassation, 6 juillet 1881, Sirey, 82, I, 51 ; Dalloz, 82, I, 449 ; et *France judiciaire,* 81-82, II, 12.

[4] *Suprà,* Tome IV, n°s 2023-2024.

C'est ainsi, par exemple, que la surenchère serait nulle si le requérant, tout en offrant le dixième en sus, faisait réserve d'être remboursé sur ce prix des frais par lui faits pour la surenchère. Une pareille offre n'est pas « du dixième « en sus », elle est insuffisante et par conséquent nulle.[1]

**2095.** — La quatrième et dernière condition de la surenchère est, d'après l'article 2185, 5°, l'offre « de donner « caution jusqu'à concurrence du prix et des charges ». Il faut ajouter, avec l'article 832 du Code de procédure, que cette offre, avec l'indication de la caution et le certificat de dépôt des pièces indiquant la solvabilité de celle-ci, doivent être signifiés dans l'exploit de réquisition de mise aux enchères, avec assignation à bref jour pour la réception de la caution.

Là encore, l'exigence de la loi ne peut être qu'approuvée, par la raison qui nous a fait approuver l'obligation de surenchérir d'un dixième : il ne faut pas que les contrats soient témérairement ébranlés, et il en pourrait être ainsi si on permettait à un créancier, peut-être insolvable, de prendre une obligation personnelle de surenchère qu'il ne pourra jamais remplir.

Cette caution doit s'engager, dit l'article 2185, « *jusqu'à « concurrence du prix et des charges* ».

Ici la loi nous paraît dépasser la mesure des précautions qu'il est utile de prendre dans l'intérêt des tiers, et demander à la caution un engagement trop étendu ; elle ne doit répondre en effet que du préjudice que la surenchère peut causer aux intéressés, et ce préjudice ne sera jamais égal au prix de l'immeuble.

Lors du projet de réforme hypothécaire de 1850, cette exagération avait été signalée, et le *Rapport* de M. de Vatimesnil s'en expliquait dans les termes suivants :

[1] Montpellier, 25 novembre 1830, Sirey, C. N., IX, II, 385 ; Cassation, 13 juillet 1843, Sirey, 43, I, 567. — Pont, *Des Privilèges et Hypothèques,* II, n° 1366. — *Compar.* Cassation, 4 février 1835, Sirey, 35, I, 506.

« ... Le Code civil a été trop loin lorsqu'il a exigé que « la caution fût donnée jusqu'à concurrence du prix et des « charges. A quoi peut servir un cautionnement aussi large? « Si le surenchérisseur ne reste pas adjudicataire, il est « déchargé ; s'il reste adjudicataire et qu'il paie son prix, « le cautionnement ne reçoit pas d'application. Le caution- « nement n'est donc utile que dans un seul cas, savoir « celui où, le surenchérisseur étant resté adjudicataire et « ne payant pas son prix, il est procédé à une folle enchère « qui amène une nouvelle adjudication dont le prix se « trouve inférieur à la précédente. Le cautionnement ser- « virait alors de garantie pour la différence qui existe entre « les deux prix. »

Les mêmes critiques ont été faites lors de la discussion de la loi belge du 16 décembre 1851, et elles ont amené un changement dans la législation sur ce point. Le *Rapport* de la commission du Gouvernement s'exprimait ainsi:

« On a critiqué à juste titre le Code civil qui, en ordon- « nant que caution fût donnée pour le prix entier, rendait « la surenchère très difficile. C'était aller au-delà des exi- « gences légitimes. Le surenchérisseur ne doit fournir « caution que jusqu'à concurrence du préjudice que peu- « vent éprouver les créanciers inscrits par l'inexécution des « obligations résultant de la mise aux enchères. »

Voici dans quelle mesure l'article 115 réduit l'obligation de la caution:

« ... Le requérant offrira de donner caution personnelle « hypothécaire jusqu'à concurrence de vingt-cinq pour « cent du prix et des charges, ou, ayant consigné une « somme équivalente, il notifiera copie du certificat de con- « signation. »

**2096**. — La caution, dans le système du Code civil, doit s'engager à répondre non seulement du prix et des charges portés à l'acte d'aliénation, mais aussi du dixième en plus que le surenchérisseur s'oblige à fournir.

La Cour de Rennes a adopté deux fois la solution con-

traire,[1] par le motif suivant. La loi a imposé, dans l'article 2185, que l'engagement de la caution portât sur « le prix et « les charges », c'est-à-dire le prix et les charges de la vente, que le surenchérisseur doit augmenter d'un dixième; mais elle n'ajoute nullement qu'il doit s'étendre à ce dixième. Il est impossible d'aller au delà des exigences du texte, qui demande déjà trop à la caution.

Cette solution a été repoussée, et avec raison. Lorsque l'article 2185 déclare, dans le numéro 2, que le prix doit être porté par le surenchérisseur à un dixième en plus, et qu'il ajoute, dans le numéro 5, que caution doit être donnée à concurrence du prix, il entend parler, dans ce dernier alinéa, du prix tel qu'il est devenu, c'est-à-dire augmenté par la surenchère. On ne comprendrait pas d'ailleurs qu'il en fût autrement, et que, dans le système du Code, la caution répondît d'une partie seulement de ce que doit le surenchérisseur.[2]

**2097.** — L'obligation de la caution ne s'étend pas au remboursement des sommes que le tiers détenteur, évincé par la surenchère, peut avoir à demander à raison des impenses par lui faites sur l'immeuble. Ce remboursement ne profite ni au vendeur ni aux créanciers de celui-ci, et le cautionnement est exigé surtout dans l'intérêt des créanciers. De plus, il n'est ni un des éléments du prix de la vente, ni des charges qui l'accompagnent, et l'article 2185, 5°, limite les obligations de la caution au prix et aux charges. D'ailleurs l'article 832 du Code de procédure permet au surenchérisseur de remplacer le cautionnement par un nan-

[1] 29 mai 1812, Sirey, C. N., IV, II, 123; et 9 mai 1818, sous Cassation, 10 mai 1820, *Infrà*.

[2] Cassation, 10 mai 1820, Sirey, C. N., VI, I, 233 ; Cassation, 31 mai 1864, Dalloz, 71, I, 222. — Troplong, *Des Privilèges et Hypothèques,* IV, n° 947 ; Carré et Chauveau, LOIS DE LA PROCÉDURE, V, *Quest.* 2480 ; Aubry et Rau, III, § 294, texte et note 77, p. 528, et *5e édit.*, p. 874-875 ; Pont, *Des Privilèges et Hypothèques,* II, n° 1372 ; Dalmbert, *De la Purge*, n° 479.

tissement en argent ou en rentes sur l'Etat, ce qui démontre que c'est au moment même où la caution est offerte que son engagement doit être déterminé, et il est nécessairement limité aux seuls éléments alors connus, le prix et les charges.[1]

**2098.** — Le surenchérisseur peut présenter plusieurs cautions au lieu d'une seule : la pluralité de cautions est prévue par plusieurs textes du Code civil, au Titre *Du Cautionnement,* et comme aucune disposition ne défend d'en présenter plusieurs en matière de surenchère, on doit en conclure que l'offre ainsi faite est valable. En matière de cautionnement, s'agissant d'une obligation très lourde imposée au surenchérisseur, une interprétation large des textes doit être admise.[2]

**2099.** — Au point de vue des conditions que la caution doit remplir pour être admise, quant à sa capacité, à sa solvabilité, à son domicile, il y a lieu d'appliquer l'article 2040, dont nous rappelons les dispositions :

« Toutes les fois qu'une personne est obligée, *par la loi* « ou par une condamnation, à fournir une caution, la cau- « tion offerte doit remplir les conditions prescrites par les « articles 2018 et 2019. »

Nous n'avons donc qu'à nous référer aux développements que nous avons fournis sur les conditions que la caution doit remplir, d'après ces textes.[3]

Nous rappellerons seulement ici quelques applications de ces règles, faites par la jurisprudence à propos de la caution du surenchérisseur.

[1] Rennes, 19 février 1863, Sirey, 64, II, 160 ; Cassation, 31 mai 1864, Sirey, 70, I, 305, et Dalloz, 71, I, 222. — Pont, *Des Privilèges et Hypothèques,* II, n° 1372.

[2] Paris, 3 août 1812, Sirey, C. N., IV, II, 169 ; Cassation, 4 avril 1826, Sirey, C. N., VIII, I, 311 ; Toulouse, 2 août 1827, Sirey, C. N., VIII, II, 402. — Persil, *Régime hypothécaire,* II, article 2185, n° 18 ; Aubry et Rau, III, § 294, texte et note 79, p. 528, et 5e *édit.,* p. 875 ; Dalmbert, *De la Purge,* n° 149.

[3] *Traité du Cautionnement,* n°s 85-112.

**2100.** — La caution doit avoir son domicile réel dans le ressort de la Cour d'appel, et il ne suffirait pas, pour la validité du cautionnement, qu'elle fît élection de domicile dans ce ressort. C'est une exigence que nous avons critiquée en législation,[1] mais devant laquelle il ne faut pas moins s'incliner.[2]

Sa solvabilité s'apprécie d'après la valeur de ses immeubles. Là encore, le système de la loi doit être justement critiqué ;[3] et on a pu, en matière de surenchère, arriver à éluder l'excessive sévérité de la loi et à permettre à la caution de remplacer les immeubles par un nantissement en argent ou en rentes sur l'Etat. Voici comment on a raisonné : aux termes de l'article 832 du Code de procédure, modifié par la loi du 2 juin 1841, le surenchérisseur peut, à défaut de caution, offrir un nantissement en argent ou en rentes sur l'Etat ; de cette disposition de la loi il faut conclure, *à fortiori*, que la caution a le même droit. La situation des créanciers est en effet meilleure, lorsque le nantissement en argent ou en rentes sur l'Etat est fourni par la caution au lieu de l'être par le surenchérisseur, car ils ont de plus l'engagement personnel de la caution.[4]

Cette première dérogation aux règles du cautionnement admise, la jurisprudence en a admis comme conséquence une seconde : c'est que, dans le cas où la solvabilité de la caution ne s'apprécie pas d'après ses immeubles, il n'est pas nécessaire qu'elle ait son domicile dans le ressort de la Cour d'appel.[5] Nous approuvons tout à fait cette interpréta-

[1] *Traité du Cautionnement,* n°s 103-105.

[2] Riom, 9 avril 1810, Sirey, c. N., III, II, 249 ; Amiens, 10 janvier 1840, Sirey, 41, II, 550 ; Cassation, 21 février 1853, Sirey, 53, I, 275, et Dalloz, 53, I, 52 ; Orléans, 5 août 1853, Sirey, 53, II, 503, et Dalloz, 54, II, 231.

[3] *Traité du Cautionnement,* n° 86.

[4] Bourges, 17 mars 1852, Sirey, 53, II, 385, et Dalloz, 53, II, 110 ; Chambéry, 25 novembre 1863, Sirey, 64, II, 142, et Dalloz, 64, II, 142 ; Cassation, 19 mai 1890, Sirey, 90, I, 329. — *Compar.* Cassation, 15 mai 1877, Sirey, 77, I, 262.

[5] Cassation, *Arrêt précité* du 3 mai 1890.

tion : elle supprime une exigence surannée du Code civil, et se justifie par ce motif que la condition du domicile, écrite dans l'article 2018, paraît bien se rattacher à la nécessité de la discussion des immeubles de la caution, prévue dans l'article 2019.

**2101**. — Il peut arriver que le surenchérisseur, qui a offert une caution, reconnaisse que la solvabilité de celle-ci n'est pas suffisante : pourra-t-il alors soit la remplacer, soit offrir une caution supplémentaire, non seulement dans le délai de quarante jours fixé par l'article 2185, ce qui est certain, mais après l'expiration de ce délai, pourvu que ce soit avant le jugement qui statue sur la réception de la caution et sans retarder ce jugement ?

La question est controversée.

Pour soutenir que le remplacement de la caution ou l'offre d'une caution supplémentaire est valable jusqu'à ce moment, voici comment on raisonne. Des articles 2185 du Code civil et 832 et 838 du Code de procédure il résulte que, dans l'acte de réquisition de mise aux enchères, le créancier surenchérisseur doit offrir une caution, qu'il sera statué par jugement sur la réception de cette caution, et que, si elle est rejetée, la surenchère sera annulée. Il suit de ces dispositions que, jusqu'au jour du jugement, la validité de la surenchère est en question, et, d'après le droit commun, les parties ont la faculté, jusqu'à la décision du juge, de faire valoir tous moyens et de faire toutes offres à l'appui des prétentions qui forment l'objet du litige. Il est vrai que l'article 2185 prononce la nullité de la surenchère si le surenchérisseur n'a pas donné caution dans le délai de quarante jours, mais cette disposition s'applique au défaut de présentation de la caution, et non à son insuffisance. Aucune disposition de la loi ne s'oppose donc à ce que, la caution étant offerte dans le délai légal, le surenchérisseur puisse, au cours de l'instance en réception de cette caution, combattre tous les moyens qui tendraient à en attaquer la suffisance, et, par suite, qu'il ait la faculté de la

remplacer ou de compléter la garantie qu'elle présente par une garantie supplémentaire.[1]

**2102.** — L'opinion contraire doit, à notre avis, être adoptée.

La loi exige, dans l'article 2185, qu'une caution soit offerte par le surenchérisseur dans le délai de quarante jours de la notification, et ce à peine de nullité : or le vœu de la loi n'est pas rempli si, dans ce laps de temps, il n'est offert qu'une caution insolvable, qu'il faudra remplacer ou dont la garantie devra être complétée. L'opinion contraire donne à la loi une singulière interprétation : l'article 2185 exige impérieusement une caution dans le délai qu'il indique, mais une caution telle quelle, le nom d'une caution, qui sera la première personne venue ; après avoir ainsi obéi à la lettre de la loi, le surenchérisseur cherchera une vraie caution, offrant les garanties que la loi exige en elle, et, s'il la trouve avant la fin de l'instance en réception, la surenchère sera valable. Il nous semble plus raisonnable d'interpréter la loi autrement : en exigeant l'offre d'une caution dans le délai de quarante jours, elle a entendu parler d'une caution réunissant les conditions voulues pour sa réception, et, si ces conditions ne sont pas remplies, l'article 2185 n'est pas respecté et la surenchère doit être annulée.[2]

[1] Cassation, 6 novembre 1843, Sirey, 43, I, 867 ; Rouen, 2 décembre 1844, Sirey, 45, II, 335 ; Douai, 20 mars 1851, Sirey, 51, II, 481, et Dalloz, 52, II, 137 ; Rouen, 3 mars 1852, Sirey, 53, II, 423, et Dalloz, 55, II, 268. — Aubry et Rau, III, § 294, texte et note 86, p. 529, et 5e *édit.*, p. 877.

[2] Amiens, 10 janvier 1840, Sirey, 41, II, 550 ; Cassation, 29 août 1855, Sirey, 56, I, 33, et Dalloz, 55, I, 369 ; Cassation, 17 août 1869, Sirey, 69, I, 396, et Dalloz, 69, I, 464 ; Besançon, 16 mars 1877, Sirey, 77, II, 291, et Dalloz, 77, II, 192 ; Cassation, 19 mai 1890, Sirey, 90, I, 329, et Dalloz, 90, I, 329. — Troplong, *Des Privilèges et Hypothèques,* IV, nos 942 et 945 ; Carré et Chauveau, Lois de la Procédure, V, n° 2486 ; Pont, *Des Privilèges et Hypothèques,* II, n° 1376 ; Dalmbert, *De la Purge,* n° 151 ; Baudry-Lacantinerie et de Loynes, *Du Nantissement, Des Privilèges et Hypothèques,* III, n° 2460.

**2103.** — Par les raisons que nous venons de donner au numéro précédent, on ne doit pas admettre la caution à présenter, après l'expiration du quarantième jour, les pièces qui constatent sa solvabilité ou complètent cette constatation. Ajoutons que l'article 832 du Code de procédure fournit un motif spécial de le décider : il veut que l'exploit de réquisition contienne copie de l'acte de dépôt au greffe des titres qui constatent la solvabilité de la caution, ce qui prouve bien que tout ce qui a trait aux conditions à remplir par la caution doit être accompli en même temps et dans le délai de l'article 2185.[1]

**2104.** — Aux termes de l'article 2041, celui qui est tenu de fournir une caution légale peut la remplacer par un gage *ou* par un nantissement, suivant le sens que nous avons attribué à ce texte.[2] L'article 832 du Code de procédure fait application de cette disposition au cas de surenchère, en décidant que si le surenchérisseur donne un nantissement en argent ou en rentes sur l'Etat à défaut de caution, il est tenu de faire notifier avec son assignation copie de l'acte constatant la réalisation de ce nantissement.

On appliquera à ce gage ou nantissement les règles que nous avons indiquées en étudiant l'article 2041.[3] C'est ainsi, notamment, que l'on doit décider que la caution ne

[1] Cassation, *Arrêts précités* des 29 août 1855 et 17 août 1869 ; Besançon, *Arrêt précité* du 16 mars 1877. — Ruben de Couder, *Note, Pandectes chronologiques,* IV, I, 358 ; Dalmbert, *De la Purge,* n° 151 ; Baudry-Lacantinerie et de Loynes, *Du Nantissement, Des Privilèges et Hypothèques,* III, n° 2462. — *Contrà,* Paris, 2 juillet 1830, Sirey, c. n., IX, II, 464 ; Cassation, 31 mai 1831, Sirey, 31, I, 412 ; Paris, 6 août 1832, Sirey, 32, II, 543 ; Limoges, 11 juillet 1833, Sirey, 33, II, 654 ; Bordeaux, 7 avril 1834, Sirey, 34, II, 358 ; Paris, 6 avril 1835, Sirey, 35, II, 423 ; Limoges, 18 mars 1854, Sirey, 54, II, 521 ; Pau, 16 février 1866, Dalloz, 66, II, 107 ; Grenoble, 27 mai 1868, Sirey, 69, II, 21, et Dalloz, 69, I, 464. — Aubry et Rau, III, § 294, texte et note 84, p. 529, et 5e *édit.,* p. 877.

[2] *Traité du Cautionnement,* n° 111.

[3] *Traité du Cautionnement,* nos 110-112.

peut être remplacée par une hypothèque que le surenchérisseur offrirait sur des biens suffisants.[1]

**2105.** — Le nantissement peut être fourni en rentes au porteur aussi bien qu'en rentes nominatives,[2] mais il ne pourrait l'être en obligations municipales ;[3] il résulte en effet de l'article 832 du Code de procédure que le nantissement autorisé par l'article 2041 doit être donné « en argent « ou en rentes sur l'Etat ».

C'est à la Caisse des dépôts et consignations, et non au greffe du tribunal, que le dépôt doit être opéré, s'il s'agit d'une somme d'argent, cette caisse étant le seul endroit où les consignations en argent puissent être faites.[4]

Ajoutons que dans ces divers cas le nantissement offert au lieu de la caution n'est valable qu'à la condition d'être réalisé : l'offre de consigner ne suffit pas, c'est la consignation seule qui peut donner une garantie aux intéressés.[5]

[1] *Adde* aux autorités citées sur la question en général dans notre *Traité du Cautionnement,* n° 112, les arrêts et les auteurs suivants, sur le cas spécial de la surenchère : Bourges, 15 juillet 1826, Sirey, C. N., VIII, I, 260 ; Paris, 26 février 1829, Sirey, C. N., IX, II, 221 ; Paris, 5 mars 1831, Sirey, 31, II, 268 ; Paris, 11 mars 1844, Sirey, 45, II, 19 ; Cassation, 16 juillet 1845, Sirey, 45, I, 817, et Dalloz, 45, I, 332 ; *Motifs* de Cassation, 7 août 1882, Sirey, 82, I, 457 ; Dalloz, 83, I, 220 ; et *France judiciaire,* 82-83, II, 114. — Troplong, *Des Privilèges et Hypothèques,* IV, n° 941 ; Aubry et Rau, III, § 294, texte et note 87, p. 530, et 5e *édit.,* p. 877-878 ; Pont, *Des Privilèges et Hypothèques,* II, n° 1378 ; Dalmbert, *De la Purge,* n° 149. — *Contrà,* Rouen, 4 juillet 1828, Sirey, C. N., IX, II, 411. — Persil, *Régime hypothécaire,* II, article 2185, n° 22.

[2] Bordeaux, 22 juin 1863, Sirey, 64, II, 43 ; Cassation, 4 janvier 1865, Sirey, 65, I, 179, et Dalloz, 65, I, 172.

[3] Paris, 25 juin 1877, Sirey, 79, II, 209, et Dalloz, 78, II, 216.

[4] Pau, 11 août 1852, Sirey, 53, II, 249, et Dalloz, 53, II, 71 ; Nîmes, 7 août 1883, Sirey, 83, II, 216 ; et *France judiciaire,* 82-83, II, 73. — Pont, II, n° 1378 ; Martou, *Des Privilèges et Hypothèques,* IV, n° 1483. — *Contrà,* Bourges, 17 mars 1852, Sirey, 53, II, 385, et Dalloz, 53, II, 111.

[5] Rouen, 23 mars 1820, Sirey, C. N., VI, II, 236 ; Cassation, 15 novembre 1821, Sirey, C. N., VI, I, 516.

**2106**. — Par exception à la règle de l'article 2185, 5°, la caution n'est pas nécessaire si la surenchère est portée au nom de l'Etat. Voici en effet les termes de l'article unique de la loi du 21 février 1827 :

« Dans le cas prévu par les articles 2185 du Code civil « et 832 du Code de procédure civile, si la mise aux en- « chères est requise au nom de l'Etat, le Trésor royal sera « dispensé d'offrir et de donner caution. »

**2107**. — Toutes les formalités de la surenchère que nous venons d'indiquer sont prescrites à peine de nullité : c'est ce qui résulte des termes formels de l'article 2185, *in fine*, « le tout à peine de nullité », et de l'article 838 du Code de procédure, d'après lequel « les formalités prescrites par « l'article 832 seront observées à peine de nullité ».

Cette nullité peut être proposée par toute personne intéressée. Il s'agit là d'une nullité de forme, absolue par conséquent, et dont peuvent se prévaloir tous ceux qui y ont intérêt, conformément à la règle ordinaire en matière de nullités absolues ; d'où il suit que la nullité commise au respect du vendeur, qui ne s'en prévaut pas, pourra être invoquée par l'acheteur, et réciproquement.[1]

Mais ces nullités ne peuvent être indéfiniment invoquées : aux termes de l'article 838, alinéa quatrième, du Code de procédure, elles doivent être proposées « avant le « jugement qui doit statuer sur la réception de la caution ».

Une fois la surenchère annulée, si le délai de l'article 2185 n'est pas expiré, une nouvelle surenchère peut être portée soit par les autres créanciers inscrits, soit par celui qui avait déjà surenchéri.[2]

[1] Bourges, 13 août 1829, Sirey, C. N., IX, II, 320 ; Orléans, 15 janvier 1833, Sirey, 33, II, 570 ; Bordeaux, 31 mars 1841, Dalloz, RÉPERT. ALPHAB., V° *Surenchère*, n° 222 ; Bordeaux, 10 mai 1842, Sirey, 42, II, 413 ; Cassation, 13 mars 1865, Sirey, 65, I, 233. — Carré et Chauveau, LOIS DE LA PROCÉDURE, V, *Quest.* n° 2489 ; Aubry et Rau, III, § 294, texte et note 94, p. 531, et 5e *édit.*, p. 880 ; Pont, *Des Privilèges et Hypothèques*, II, n° 1380.

[2] Merlin, RÉPERT., V° *Surenchère*, n° 7 ; Grenier, *Des Hypo-*

**2108.** — Lorsque la réquisition de mise aux enchères a été valablement faite, le nouveau propriétaire peut en arrêter les effets en désintéressant tous les créanciers inscrits. Il importe peu qu'il ait commencé par notifier son contrat : comme la surenchère n'a d'autre but que d'amener, dans la plus large mesure possible, le paiement des créanciers inscrits, du moment où l'acquéreur offre, n'importe à quelle époque, de les désintéresser tous, ils sont sans intérêt et par conséquent sans droit à continuer la poursuite de surenchère.[1]

Mais il ne suffirait pas qu'il désintéresse le surenchérisseur : la poursuite de surenchère a en effet un caractère collectif et indivisible, comme la poursuite de la saisie immobilière arrivée à la hauteur de la transcription ; elle appartient à tous les créanciers inscrits et ne peut disparaître sans leur consentement. D'où il résulte, d'abord, que le paiement de la créance du surenchérisseur n'éteint pas la poursuite en surenchère.[2]

Une autre conséquence qui découle du même principe est que le surenchérisseur ne peut se désister de sa poursuite sans le consentement de tous les créanciers.[3] Mais le

*thèques,* n° 451 ; Troplong, *Des Privilèges et Hypothèques,* IV, n° 950 ; Aubry et Rau, III, § 294, texte et note 95, p. 531, et *5e édit.,* p. 880.

[1] Cassation, 3 février 1808, Sirey, C. N., II, I, 482. — Merlin, RÉPERT., V° *Transcription,* § V, n° 11 ; Grenier, *Des Hypothèques,* II, n° 464 ; Troplong, *Des Privilèges et Hypothèques,* IV, n° 956 ; Carré et Chauveau, LOIS DE LA PROCÉDURE, VI, *Quest.* 2837 ; Aubry et Rau, III, § 294, texte et note 96, p. 532, et *5e édit.,* p. 881 ; Laurent, XXXI, n° 539 ; Dalmbert, *De la Purge,* n° 155.

[2] Grenoble, 11 juin 1825, Sirey, C. N., VIII, II, 88. — Aubry et Rau, III, § 294, texte et note 97, p. 532, et *5e édit.,* p. 881 ; Pont, *Des Privilèges et Hypothèques,* II, n° 1384.

[3] Agen, 17 août 1816, Sirey, C. N., V, II, 186; Cassation, 14 avril 1855, Sirey, 57, I, 137, et Dalloz, 55, I, 202. — Aubry et Rau, III, § 294, texte et note 98, p. 532, et *5e édit.,* p. 881 ; Pont, *Des Privilèges et Hypothèques,* II, nos 1384-1385 ; Laurent, XXXI, n° 534 ; Dalmbert, *De la Purge,* n° 152.

consentement du tiers acquéreur lui est inutile, et on s'étonne même que l'on ait soutenu devant les tribunaux l'opinion contraire : le désistement de la poursuite de surenchère a pour effet de supprimer le danger d'éviction que courait le tiers acquéreur et de confirmer définitivement son titre, et il n'a pas qualité pour s'en plaindre.[1]

Enfin, une dernière conséquence de l'indivisibilité de la poursuite de surenchère est que le poursuivant, même désintéressé, peut continuer lui-même à provoquer la surenchère. Il n'agit plus alors dans son intérêt, mais dans celui de la masse hypothécaire, comme mandataire des autres créanciers, et son action n'en est pas moins recevable.[2]

**2109.** — Il y a deux hypothèses cependant où le surenchérisseur pourrait se désister de sa poursuite sans le consentement des autres créanciers inscrits.

La première hypothèse est celle où la surenchère est frappée de nullité. Les autres créanciers n'ont alors aucun intérêt à poursuivre la procédure commencée, et le surenchérisseur a, lui, un double intérêt à arrêter cette poursuite : le premier est d'éviter les frais, auxquels il serait condamné, et le second, de ne pas retarder la distribution d'un prix qu'il n'a plus d'espérance de voir augmenter. Les autres créanciers pourraient tout au plus prendre le fait et cause du poursuivant, et défendre à leurs risques et périls à la demande en nullité de la surenchère.[3]

[1] Agen, *Arrêt précité* du 17 août 1816 ; Alger, 7 novembre 1853, Sirey, 54, II, 568, et Dalloz, 55, II, 320 ; Cassation, 14 avril 1855, Sirey, 57, I, 137, et Dalloz, 55, I, 202. — Aubry et Rau, III, § 294, texte et note 98, p. 532, et *5e édit.*, p. 881 ; Pont, *Des Privilèges et Hypothèques*, II, n° 1385.

[2] Rouen, 23 mars 1820, Sirey, C. N., VI, II, 236 ; Grenoble, 11 juin 1825, Sirey, C. N., VIII, II, 88 ; Cassation, 31 mai 1831, Sirey, 31, I, 412 ; Limoges, 11 juillet 1833, Sirey, 33, II, 654 ; Cassation, 18 janvier 1860, Sirey, 60, I, 225, et Dalloz, 60, I, 172. — Aubry et Rau, III, § 294, texte et note 97, p. 532, et *5e édit.*, p. 881 ; Dalmbert, *De la Purge*, n° 155.

[3] Agen, *Arrêt précité* du 17 août 1816. — Martou, *Des Privilèges et Hypothèques*, II, n° 1550.

En second lieu, le surenchérisseur peut encore se désister sans le consentement des autres créanciers si l'immeuble sur lequel la surenchère est portée vient à périr ou à être détérioré depuis la réquisition de mise aux enchères :

« L'enchérisseur, disait Pothier, est déchargé de son en-
« chère, sans qu'elle ait été couverte, lorsque la chose qu'il
« a enchérie vient à périr avant que de lui être adjugée :
« car l'enchère ne renfermant qu'une obligation d'acheter
« la chose, cette obligation cesse lorsque, sans le fait ni la
« faute du débiteur, elle cesse de pouvoir être accomplie ;
« et il est clair qu'elle cesse de pouvoir l'être lorsque la
« chose périt, car il est impossible d'acheter ce qui n'existe
« plus. »[1]

Cette solution doit toujours être suivie : le surenchérisseur n'est pas propriétaire, et il ne peut être forcé de réaliser son offre lorsque les conditions qui existaient au moment où il l'a faite ne se rencontrent plus.[2]

## § III

### *Des effets soit du défaut de surenchère, soit d'une réquisition valable de mise aux enchères.*

**2110.** — Lorsque les créanciers inscrits ont laissé écouler le délai de l'article 2185 sans requérir la mise aux enchères de l'immeuble, ou que la réquisition a été annulée, le prix de l'immeuble reste définitivement fixé au prix indiqué dans le contrat ou évalué par l'acquéreur : le paiement de ce prix se fera aux créanciers dans l'ordre de leurs privilèges ou hypothèques, et, faute par eux de s'entendre pour le recevoir, l'acquéreur le consignera. Ce paiement ou cette consignation libérera le débiteur, ainsi qu'il résulte de l'article 2186, dont voici les termes :

[1] *Introduct. à la Coutume d'Orléans,* Tit. XXI, n° 92.

[2] Merlin, Répert., V° *Enchères*, § I, n° 3 ; Martou, *Des Privilèges et Hypothèques,* IV, n° 1551.

« A défaut par les créanciers d'avoir requis la mise aux « enchères dans les délais et les formes prescrits, la valeur « de l'immeuble demeure définitivement fixée au prix sti- « pulé dans le contrat, ou déclaré par le nouveau proprié- « taire, lequel est en conséquence libéré de tout privilège et « hypothèque, en payant ledit prix aux créanciers qui se- « ront en ordre de recevoir, ou en le consignant. »

**2111.** — Il importe de remarquer, conformément aux termes de l'article 2186, que ce n'est que par le paiement ou la consignation que l'acquéreur est libéré : tant qu'il reste nanti du prix, les effets de la purge sont suspendus.

Il va résulter de là une conséquence importante : c'est que le droit hypothécaire des créanciers du précédent propriétaire reste intact tant que le paiement n'est pas effectué par l'acquéreur, et, si l'immeuble est revendu à la requête des créanciers personnels de celui-ci, les créanciers du précédent propriétaire pourront demander leur collocation sur le prix de cette revente, dans l'ordre de leurs inscriptions.[1]

**2112.** — L'acquéreur ne peut payer son prix aux créanciers inscrits que s'ils sont d'accord pour le recevoir : mais cet accord n'est nécessaire qu'entre les créanciers inscrits sur l'immeuble, et l'opposition des créanciers chirographaires du vendeur n'empêcherait pas le paiement d'être valablement effectué.[2]

Ce paiement du prix, ou sa consignation, semble au premier abord facultatif pour l'acquéreur, car ni l'article 2186, ni l'article 777 du Code de procédure ne lui en font une obligation ; cependant on s'accorde à reconnaître que les créanciers peuvent le contraindre à consigner, surtout si sa situation est de nature à inspirer des inquiétudes quant à sa solvabilité. La raison est que, si la loi n'impose pas d'une façon expresse cette consignation, les créanciers n'en

[1] Nîmes, 20 août 1856, Sirey, 57, II, 51 ; Cassation, 23 novembre 1885, Dalloz, 87, I, 213. — Pont, *Des Privilèges et Hypothèques*, II, n° 1332.

[2] Pont, *Des Privilèges et Hypothèques*, II, n° 1334.

ont pas moins le droit général de provoquer toutes les mesures nécessaires à la conservation de leurs intérêts ; et parmi ces mesures figure en première ligne le droit de réclamer la consignation du prix dû par un acquéreur d'une solvabilité douteuse.[1]

**2113.** — A partir du paiement du prix ou de la consignation, la purge est définitive. Toutefois il faut, pour que ce résultat soit obtenu, que les titres des propriétaires successifs de l'immeuble aient été transcrits : nous avons dit en effet, en étudiant l'obligation de transcrire imposée par la loi au tiers détenteur qui veut notifier son titre, que si celui ci se borne à la transcription de son propre titre, il n'arrête pas le cours des inscriptions du chef des précédents propriétaires.[2] Sans doute la purge à laquelle il procède est valablement faite, mais elle ne produit qu'un effet limité, elle est incomplète, et ce n'est que par la prescription de l'article 2180 que l'acquéreur pourra se débarrasser des hypothèques grevant l'immeuble de ce chef.[3]

**2114.** — Si l'acquéreur qui a rempli les formalités de la purge est à l'abri de l'action hypothécaire des créanciers inscrits, ceux-ci conservent le droit, comme tout créancier, d'attaquer l'aliénation pour cause de fraude ou de simulation. Ce droit, qu'ils puisent dans l'article 1167 du Code civil, ne leur est nullement enlevé par la purge : le seul résultat obtenu par l'acquéreur qui a purgé est de fixer son prix d'une manière irrévocable, en supposant que l'acte

[1] Caen, 29 avril 1864, Sirey, 65, II, 73. — Grenier, *Des Hypothèques*, II, n° 463 ; Troplong, *Des Privilèges et Hypothèques,* IV, n° 958 *ter* ; Carré et Chauveau, Lois de la Procédure, VI, *Quest.* 2619 *bis* ; Aubry et Rau, III, § 294, texte et note 100, p. 532-533, et *5e édit.,* p. 882 ; Pont, *Des Privilèges et Hypothèques,* II, n° 1336 *bis* ; Dalmbert, *De la Purge,* n° 134. — *Contrà,* Laurent, XXXI, n° 562 *bis*.

[2] *Suprà,* Tome IV, n° 2004.

[3] Aubry et Rau, III, § 294, texte et note 99, p. 532, et *5e édit.,* p. 882 ; Laurent, XXXI, n° 557, et XXIX, n° 184 ; Dalmbert, *De la Purge,* n° 133.

qu'il a passé soit un acte honnête et légal. Mais si, après le délai relativement bref de la procédure de purge et avant l'expiration de la prescription trentenaire, qui peut seule atteindre l'action Paulienne, les créanciers hypothécaires découvrent que l'aliénation est un acte frauduleux, ils peuvent la faire tomber, comme les créanciers chirographaires ont eux-mêmes le droit de le faire.[1]

A plus forte raison, s'ils arrivent à prouver qu'une partie du prix a été dissimulée, ont-ils le droit de la faire répartir entre eux, conformément à leur rang hypothécaire, à l'exclusion des créanciers chirographaires : elle constitue en effet une partie de leur gage, c'est à leur respect que la fraude résultant de la dissimulation a été commise, et c'est à eux seuls que la réparation de cette fraude doit profiter.[2]

**2115.** — Supposons maintenant qu'il ait été fait une réquisition valable de mise aux enchères. Il résulte des articles 2187 du Code civil et 833 du Code de procédure que la revente de l'immeuble doit être poursuivie soit par le

[1] Bruxelles, 18 décembre 1810, Sirey, C. N., III, II, 373 ; Cassation, 14 février 1826, Sirey, C. N., VIII, I, 278 ; Bourges, 24 janvier 1828, Sirey, C. N., IX, II, 22 ; Cassation, 19 août 1828, Sirey, C. N., IX, I, 160 ; Cassation, 2 août 1836, Sirey, 36, I, 657 ; Riom, 15 janvier 1839, Sirey, 39, II, 481 ; Bordeaux, 17 août 1848, Sirey, 49, II, 46, et Dalloz, 49, II, 61 ; Bordeaux, 14 juillet 1873, Sirey, 74, II, 81, et Dalloz, 75, II, 18 ; Cassation, 18 février 1878, Sirey, 78, I, 165, et Dalloz, 78, I, 291. — Troplong, *Des Privilèges et Hypothèques,* IV, n° 957 ; Aubry et Rau, III, § 294, texte et note 101, p. 533, et *5e édit.,* p. 882 ; Pont, *Des Privilèges et Hypothèques*, II, n° 1331 ; Laurent, XXXI, n° 555, et XVI, n° 463 ; Dalmbert, *De la Purge,* n° 134 ; Baudry-Lacantinerie et de Loynes, *Du Nantissement*, *Des Privilèges et Hypothèques,* III, n° 2486. — *Contrà,* Paris, 21 Nivôse an XIII, Sirey, C. N., II, II, 17 ; Douai, 28 avril 1814, Sirey, C. N., IV, II, 386 ; Bourges, 25 mai 1827, Sirey, C. N., VIII, II, 372.

[2] Poitiers, 24 juin 1831, Sirey, 31, II, 384 ; Bordeaux, 28 mai 1832, Sirey, 32, II, 626 ; Paris, 8 février 1836, Sirey, 36, II, 258 ; Cassation, 20 avril 1839, Sirey, 39, I, 435. — Troplong, IV, n° 957 ; Aubry et Rau, III, § 294, texte et note 102, p. 533, et *5e édit.,* p. 883 ; Laurent, XXXI, n° 555.

surenchérisseur, ce qui arrivera le plus souvent, soit par le nouvel acquéreur, soit par un autre créancier inscrit subrogé aux droits du surenchérisseur.

Dans l'intervalle de temps qui sépare la réquisition de mise aux enchères de l'adjudication sur surenchère, la propriété de l'immeuble continue de résider sur la tête du tiers détenteur : son titre en effet n'est pas résolu, il y a seulement une offre du surenchérisseur de le résoudre en élevant le prix d'un dixième ; mais c'est le jugement d'adjudication qui, en statuant sur cette offre, va dépouiller le tiers détenteur de son droit de propriété, si l'immeuble est adjugé à un autre qu'à lui, ou confirmer ce droit, s'il se rend lui-même adjudicataire.

De cette conservation du droit de propriété *medio tempore* par le tiers détenteur vont découler les deux conséquences suivantes.

En premier lieu, il a la faculté, jusqu'au jugement d'adjudication, d'arrêter les poursuites du surenchérisseur et d'empêcher la revente, en payant ou en consignant somme suffisante pour acquitter toutes les créances inscrites et les frais de la surenchère. Nous avons établi comment ce droit existait au profit de l'acquéreur, malgré les notifications par lui faites :[1] il subsiste tant qu'il n'a pas été statué sur la validité de la réquisition de mise aux enchères, c'est-à-dire jusqu'au jugement d'adjudication.[2]

En second lieu, si l'immeuble vient à périr dans cette période ou s'il éprouve des dégradations, cette perte ou ces détériorations sont à la charge du tiers détenteur, ce qui signifie deux choses : d'abord, que le tiers détenteur, demeuré propriétaire et gardien de l'immeuble surenchéri,

[1] *Suprà,* Tome IV, n° 2071.

[2] Cassation, 3 février 1808, Sirey, C. N., II, I, 482. — Merlin, Répert., V° *Transcription,* § V, n° 11 ; Grenier, *Des Hypothèques,* II, n° 464 ; Troplong, *Des Privilèges et Hypothèques,* IV, n° 956 ; Carré et Chauveau, Lois de la Procédure, VI, *Quest.* 2837 ; Aubry et Rau, III, § 294, texte et note 104, p. 534, et 5e *édit.*, p. 883.

doit faire les réparations devenues nécessaires et sera responsable des conséquences que le défaut de ces réparations peut entraîner ;[1] puis que le surenchérisseur, en présence de la diminution de valeur subie par l'effet des détériorations même fortuites de l'immeuble, comme nous l'avons dit,[2] peut ou rétracter son offre, ou en faire une moins élevée.[3]

**2116.** — Les formes de la revente sur surenchère sont déterminées par l'article 2187, qui renvoie aux règles établies pour les expropriations forcées, et par les articles 836 à 838 du Code de procédure, modifiés par la loi du 2 juin 1841, dans lesquels ces formes se trouvent précisées.

L'article 2187 parle bien des formes de la revente et du prix sur lequel les enchères vont porter, qui est celui indiqué dans le contrat ou déclaré par le nouveau propriétaire, augmenté d'un dixième ; mais il ne dit rien de la manière dont l'immeuble doit être divisé en lots.

Une opinion conclut de ce silence de la loi que le poursuivant peut faire vendre l'immeuble comme bon lui semble, par exemple le diviser en lots, alors que la vente primitive a eu lieu en bloc, sans aucune division. Le but de la surenchère est d'obtenir de l'immeuble le prix le plus élevé, et il en résulte, dit-on, que le poursuivant peut faire les lots qu'il veut, malgré les conditions de la vente qui donne lieu à la surenchère : ce procédé est très utile aux créanciers, dont le gage peut être réalisé dans de meilleures conditions, et l'acquéreur ne peut s'en plaindre, puisqu'il lui est loisible de porter l'enchère la plus élevée sur chacun des lots mis en adjudication.[4]

[1] Cassation, 12 février 1828, Sirey, C. N., IX, I, 32 ; Bordeaux, 21 juillet 1830, Sirey, C. N., IX, II, 472.

[2] *Suprà,* Tome IV, n° 2042.

[3] Merlin, RÉPERT., V° *Enchère*, § I, n° 3 ; Grenier, *Des Hypothèques,* II, n° 465 ; Troplong, IV, n° 949 ; Aubry et Rau, III, § 294, texte et note 106, p. 534, et *5e édit.*, p. 884 ; Pont, *Des Privilèges et Hypothèques,* II, n° 1386 ; Martou, *Des Privilèges et Hypothèques,* IV, n° 1551.

[4] Troplong, *Des Privilèges et Hypothèques,* IV, n° 961 *ter*; Carré, LOIS DE LA PROCÉDURE, V, *Quest.* 2499 et 2858.

**2117.** — Cette opinion doit, à notre avis, être repoussée. Le droit de surenchérir n'est pas le droit de dénaturer le contrat, mais seulement d'en débattre le prix dans le but de faire produire à l'immeuble la plus haute valeur possible. Or si l'on fait un lotissement différent de celui de la vente primitive, on dénature ce contrat, on en modifie l'une des parties essentielles, et cela n'est pas au pouvoir du poursuivant. On objecte que la loi n'a pas défendu expressément ce changement dans le mode de vente : cela n'était pas nécessaire, à notre avis. En principe, les contrats légalement formés doivent être respectés, et il faudrait une disposition formelle pour permettre cette nouvelle atteinte au droit de l'acquéreur primitif. La loi permet bien d'élever le prix donné par celui-ci, mais elle n'autorise pas à changer les autres conditions de son contrat. On objecte encore qu'en cas d'expropriation forcée les créanciers auraient été libres de diviser à leur gré les biens de leur débiteur : cela est vrai, mais ne fournit aucun argument dans la question que nous examinons. L'immeuble n'est plus dans le patrimoine du débiteur, mais dans celui d'un tiers auquel il a été valablement vendu ; et la loi, ayant à concilier l'intérêt des créanciers avec le respect dû aux contrats, a pu permettre la surenchère, mais elle ne devait pas autoriser et n'a pas autorisé les créanciers inscrits à modifier et à morceler le contrat primitif.[1]

**2118.** — Lors de l'adjudication sur surenchère, si l'immeuble est adjugé à l'acquéreur primitif, celui-ci ne devient pas propriétaire en vertu d'un titre nouveau, mais obtient ainsi la confirmation du titre que lui donnait sa première acquisition. C'est ce qui résulte de l'article 2189, qui déclare que l'acquéreur ou le donataire qui « *conserve* » l'immeuble en se rendant dernier enchérisseur n'est pas tenu de faire transcrire le jugement d'adjudication : cette

[1] Rouen, 15 juillet 1807, Sirey, C. N., II, II, 278 ; Orléans, 25 août 1860, Dalloz, 61, V, 473. — Chauveau, sur Carré, LOIS DE LA PROCÉDURE, *Quest.* 2499 ; Dalmbert, *De la Purge,* n° 155.

dispense d'inscription est la preuve péremptoire que c'est le titre ancien qu'il « conserve », suivant l'expression de l'article : ce titre est confirmé et désormais définitif sur sa tête.

Il suit de là d'abord que si le paiement du prix de la première vente était garanti par une caution, l'engagement de celle-ci subsiste, dans les limites du prix de la première vente, malgré l'adjudication sur surenchère. Puisque cette adjudication n'entraîne pas novation, la caution n'est pas déchargée, et elle ne le serait que si elle avait eu le soin de stipuler que son engagement cesserait au cas de surenchère.[1]

Il en résulte encore que les fruits perçus par le tiers détenteur dans l'intervalle des deux ventes lui appartiennent, à l'exclusion des créanciers inscrits. Puisqu'il n'a pas cessé d'être propriétaire depuis le jour de la première vente, que son titre ancien est confirmé, les fruits n'ont pas cessé de lui appartenir depuis le jour où il est devenu propriétaire de l'immeuble.[2]

**2119.** — Si le titre de l'acquéreur primitif devenu adjudicataire sur surenchère reste le même, l'adjudication intervenue à son profit va cependant faire naître pour lui des obligations et des droits nouveaux.

Il va être obligé au paiement non plus du prix de la vente primitive, mais du prix de l'adjudication sur surenchère ; toutefois il ne contracte cette obligation nouvelle que vis-à-vis des créanciers inscrits sur l'immeuble. Au regard de son vendeur et des créanciers chirographaires de celui-ci, qui ne sont que les ayants-cause de leur débiteur, il n'est tenu que du prix de la vente primitive.

L'article 2191 en déduit logiquement qu'il a un recours contre son vendeur, pour le remboursement de ce qui excède le prix stipulé par son titre et pour les intérêts de cet excé-

[1] Besançon, 14 décembre 1877, Sirey, 78, II, 211, et Dalloz, 78, II, 55 ; Cassation, 9 février 1881, Sirey, 81, I, 104, et Dalloz, 81, I, 208.

[2] Cour de la Martinique, 9 décembre 1878, Dalloz, 80, II, 34.

dent. Les frais nouveaux qu'il a dû payer sont naturellement compris dans cet excédent, qui s'étend à tout ce qui dépasse le montant des obligations que lui imposait son titre primitif.

Ajoutons que, pour obtenir paiement de ces sommes qu'il peut réclamer de son vendeur, le tiers détenteur a le droit de retenir la portion du nouveau prix qui ne sera pas absorbée par les créanciers inscrits, et cela à l'exclusion des créanciers chirographaires de son vendeur, lesquels ne pourront pas concourir avec lui sur cette portion. La raison en est que les créanciers chirographaires ne sont, comme nous venons de le rappeler, que les ayants-cause de leur débiteur; et, comme les conditions de l'aliénation primitive ne sont pas modifiées au respect de ce dernier, elles ne le sont pas non plus vis-à-vis de ses créanciers chirographaires. A leur égard, cet excédent de prix n'existe pas, et l'acquéreur le garde, parce que son contrat primitif est maintenu pour tout ce qui dépasse la somme nécessaire au paiement des créanciers inscrits.[1]

Enfin les droits réels que l'acquéreur demeuré propriétaire aurait pu concéder entre l'époque de la première et celle de la seconde vente, droits de servitude ou d'hypothèque, seront maintenus ; et les créanciers hypothécaires ainsi constitués pourront exercer leurs droits sur la portion du nouveau prix qui demeurerait libre, après le paiement des créanciers inscrits du chef du vendeur.

**2120.** — Si les droits des intéressés sont faciles à déterminer lorsque l'immeuble est adjugé sur surenchère à l'acquéreur primitif, il est loin d'en être de même lorsque cet immeuble est adjugé au surenchérisseur ou à tout autre

[1] Bordeaux, 27 février 1829, Sirey, C. N., IX, II, 122. — Grenier, *Des Hypothèques,* II, n° 469 ; Troplong, *Des Privilèges et Hypothèques,* IV, n° 968 ; Aubry et Rau, III, § 294, texte et note 108, p. 534, et 5e *édit.,* p. 885 ; Pont, *Des Privilèges et Hypothèques,* II, n° 1395 ; Martou, *Des Privilèges et Hypothèques,* IV, n° 1562 ; Dalmbert, *De la Purge,* n° 157 *quater.*

tiers ; et la controverse la plus vive règne sur les effets de cette adjudication. Résout-elle le droit de l'acquéreur primitif seulement du jour où elle intervient, *ex nunc*, ou au contraire le fait-elle disparaître rétroactivement, du jour où il a pris naissance, *ex tunc*, de manière qu'il soit réputé n'avoir jamais eu de droits sur l'immeuble dont il est évincé ?

La jurisprudence,[1] dont la solution est suivie par quelques auteurs,[2] paraît aujourd'hui définitivement formée dans le sens de la résolution rétroactive du droit de l'acquéreur primitif.

L'argument principal de ce système est puisé dans l'article 2188, dont voici les termes : « L'adjudicataire est tenu, « au delà du prix de son adjudication, de restituer à l'ac- « quéreur ou au donataire dépossédé les frais et loyaux « coûts de son contrat, ceux de la transcription sur les re- « gistres du conservateur, ceux de notification, et ceux faits « par lui pour parvenir à la vente. » Or cette restitution ne s'explique, dit-on, que par la résolution rétroactive du droit de l'acquéreur primitif. Si son titre n'était pas réputé n'avoir jamais existé, s'il avait été propriétaire de l'immeuble pendant un certain temps, le droit de transmission de la propriété à son profit serait dû, et il n'y aurait pas à le lui restituer.

On ajoute que cette rétroactivité de la résolution du droit de l'acquéreur est en harmonie avec les principes sur l'aliénation des biens hypothéqués. Le propriétaire d'un bien grevé d'hypothèques conserve sans doute le droit de l'aliéner, mais l'aliénation qu'il consent est *conditionnelle*, en ce sens qu'elle est subordonnée à l'exercice par les créanciers inscrits du droit de surenchère que la loi leur donne ; et,

[1] Cassation, 15 décembre 1862, Sirey, 63, I, 57, et Dalloz, 63, I, 161 ; Cassation, 19 avril 1865, Sirey, 65, I, 280, et Dalloz, 65, I, 208 ; Cassation, 13 décembre 1887, Sirey, 89, I, 473, et Dalloz, 88, I, 337 ; Cassation, 26 juillet 1894, Dalloz, 96, I, 28.

[2] Grenier, *Des Hypothèques*, II, n° 470 ; Troplong, *Des Privilèges et Hypothèques*, IV, n°s 962 et suiv. ; Martou, *Des Privilèges et Hypothèques*, IV, n° 1962 ; Dutruc, *Note*, Sirey, 63, I, 57.

s'ils l'exercent, cette condition opère comme toute autre, rétroactivement, et fait disparaître dans le passé le droit de l'acquéreur.

Il est vrai qu'il n'en est pas ainsi si le tiers détenteur est exproprié ou s'il délaisse l'immeuble, et que, dans ces deux hypothèses, il a été propriétaire jusqu'au jour où l'immeuble est revendu : c'est ce qu'indique notamment l'article 2177, qui accorde aux créanciers auxquels il a concédé une hypothèque le droit de l'exercer à leur rang, après le paiement des créanciers inscrits du chef des précédents propriétaires. Mais la situation est toute différente : le tiers détenteur, qui délaisse ou qui se soumet à l'expropriation de l'immeuble saisi sur lui, se comporte comme un propriétaire, et les créanciers le traitent comme tel, en dirigeant contre lui des poursuites d'expropriation ; tandis que s'il notifie son contrat, il provoque la surenchère des créanciers et se soumet lui-même à la résolution de son contrat.

Les conséquences de ce système sont très graves, l'une d'elles surtout, celle qui a trait à l'excédent du prix, après le paiement des créanciers inscrits du chef des précédents propriétaires : cet excédent appartiendra à l'ancien propriétaire et sera distribué entre tous ses créanciers chirographaires, l'acquéreur évincé comme les autres, au marc le franc. Sans doute lui, le vendeur, est garant vis-à-vis de l'acquéreur du préjudice que la surenchère lui cause, mais celui-ci n'aura, pour se faire payer, qu'une action personnelle contre le vendeur, se traduisant par le dividende que recevront les autres créanciers chirographaires de ce dernier.[1]

Une autre conséquence est relative aux fruits de l'immeu-

[1] Bordeaux, 27 février 1829, Sirey, C. N., IX, II, 223 ; Cassation, 12 novembre 1834, Sirey, 35, I, 811 ; Cassation, 28 mars 1843, Sirey, 43, I, 297 ; Rennes, 9 décembre 1861, Sirey, 62, II, 220 ; Cassation, 15 décembre 1862, Sirey, 63, I, 57, et Dalloz, 63, II, 161 ; Montpellier, 21 novembre 1864, Sirey, 65, II, 30 ; Caen, 7 mars 1898, *Rec. des Arrêts de Caen,* 98, 131, et *Pandectes françaises,* 99, II, 59.

ble vendu : l'acquéreur en devra compte aux créanciers du vendeur depuis le jour de son acquisition jusqu'au jour de l'adjudication sur surenchère.[1]

**2121.** — Un système mixte a été proposé par M. Mourlon,[2] dont l'opinion est d'ailleurs restée isolée. Ce système admet bien la rétroactivité de la résolution du contrat à l'égard des créanciers inscrits du chef du précédent propriétaire, et, à ce point de vue, il se confond avec le premier que nous venons d'exposer ; mais dans les rapports du vendeur avec l'acheteur évincé, ce dernier aura la faculté d'opter soit pour le maintien, soit pour la résolution de son contrat. Dans le premier cas, les créanciers hypothécaires qu'il aurait constitués seront colloqués sur l'excédent du prix de l'immeuble, après paiement des créanciers inscrits du chef des précédents propriétaires ; dans le second cas, cet excédent rentrera dans le patrimoine du vendeur.

M. Mourlon appuie ce système sur deux arguments : l'injustice inadmissible des résultats du premier, et l'analogie qu'il trouve dans l'article 2177.

Au point de vue de la raison et de l'équité, il ne peut se faire, dit-il, que le non paiement par un donateur ou par un vendeur des dettes qui grèvent l'immeuble par eux donné ou vendu enlève au nouveau propriétaire, donataire ou acheteur, le bénéfice de son contrat vis-à-vis de l'autre contractant en faute.

L'analogie de l'article 2177 suffit pour empêcher ce résultat. Ce texte réserve le droit des créanciers personnels de l'acheteur sur l'excédent du prix ; et c'est par *à fortiori*, dit M. Mourlon, qu'il faut étendre ce texte au cas de surenchère du dixième : l'acquéreur qui purge, c'est-à-dire exécute son contrat, est plus favorable et doit être mieux traité que celui qui délaisse ou qui nécessite l'expropriation par son inaction.

[1] Cassation, 10 avril 1848, Sirey, 48, I, 357, et Dalloz, 48, I, 160 ; Agen, 21 janvier 1852, Sirey, 52, II, 618, et Dalloz, 52, II, 118 ; Lyon, 27 décembre 1858, Sirey, 59, II, 441.

[2] *De la Transcription,* I, n° 85.

Cette solution n'est d'ailleurs que l'application du droit commun en matière de résolution : lorsqu'elle est amenée par la faute de l'une des parties, l'autre a le choix de se départir du contrat ou de le maintenir.

**2122.** — Un troisième système, qui nous paraît préférable, réunit les suffrages de la plupart des auteurs, même de ceux qui ont écrit le plus récemment, et que la persistance de la jurisprudence n'a pas ébranlés : il affirme que les droits de l'acquéreur ne sont anéantis que du jour du jugement d'adjudication, sans aucune rétroactivité.

Il convient tout d'abord d'écarter le système mixte proposé par M. Mourlon : il est tout à fait arbitraire, et la prétendue analogie qu'il invoque entre le délaissement et l'expropriation, d'un côté, et la purge, de l'autre, n'existe nullement, comme nous l'avons déjà démontré. Puis il fait naître, avec l'option qu'il donne à l'acquéreur, un inconvénient des plus graves, puisqu'il permet à celui-ci d'anéantir à son gré le droit de ses créanciers hypothécaires, en optant pour la résolution de son contrat.

Il faut donc choisir entre les deux systèmes radicaux qui affirment, l'un, que l'aliénation est résolue rétroactivement, l'autre, que l'acquéreur n'est dépouillé que du jour du jugement d'adjudication, et voici les raisons puissantes invoquées par la doctrine à l'appui de cette dernière opinion.

La condition résolutoire tacite, qui anéantit le contrat dans le passé, n'est prévue par la loi que dans un seul cas, celui d'inexécution des conditions, que vise expressément l'article 1184 ; et la circonstance qu'un immeuble est grevé d'hypothèques ne peut soumettre à une condition de cette nature l'aliénation qu'en fait le débiteur. Propriétaire de l'immeuble grevé, lorsqu'il l'aliène, il l'aliène purement et simplement, mais les créanciers inscrits auront le droit de le poursuivre dans le patrimoine de l'acquéreur : c'est là le seul résultat du droit hypothécaire, résultat incompatible avec l'action résolutoire, qui ferait rentrer ce bien dans le patrimoine du débiteur. La preuve que l'aliénation est défi-

nitive, même au respect des créanciers hypothécaires, se trouve dans l'article 2177 : ce texte, en autorisant au cas de délaissement ou d'expropriation le maintien des hypothèques consenties par le nouvel acquéreur évincé, montre bien le caractère pur et simple et définitif de son titre.

Le premier système objecte la disposition de l'article 2188, qui fait rembourser à l'ancien acquéreur par le nouvel adjudicataire les frais et loyaux coûts du contrat primitif, de sa transcription et de sa notification ; mais cette disposition s'explique très bien sans aucune idée de résolution rétroactive. L'acquéreur primitif est évincé, et le nouvel acquéreur doit payer, d'après la règle de l'article 1593, tous les frais de la transmission de propriété opérée à son profit ; or il est devenu propriétaire, sans la volonté du maître de l'immeuble, par l'effet d'une aliénation volontaire suivie de la procédure de purge et d'une adjudication à son profit ; rien n'est donc plus conforme aux principes généraux que de lui faire payer tous ces frais, sans lesquels il ne serait pas propriétaire. D'un autre côté, il est équitable que le poids de ces frais retombe indirectement sur les créanciers inscrits, ce qui arrive en les mettant à la charge de l'adjudicataire, qui prendra cette charge en considération dans sa surenchère : l'ancien propriétaire est généralement insolvable, et un recours contre lui serait illusoire ; et les créanciers inscrits profitent de l'ensemble des frais de purge, qui économisent ceux d'expropriation, et rendent la surenchère du sixième moins coûteuse pour la réalisation de leur gage que la procédure d'expropriation.

Enfin, comment le système de la résolution rétroactive pourrait-il s'appliquer notamment au cas où le débiteur a *légué* l'immeuble grevé ? Le légataire notifie son testament en déclarant le prix de l'immeuble, un créancier porte une surenchère, et un tiers se rend adjudicataire : il est impossible de dire que c'est du testateur, qui a transmis son bien à titre gratuit, que l'adjudicataire tient ses droits !

La situation est la même, quoique moins saisissante, lors-

que le débiteur a aliéné l'immeuble à titre onéreux : les créanciers qui portent une surenchère n'attaquent pas le contrat fait par celui-ci, ce contrat n'est atteint d'aucun vice, ils se bornent à refuser le prix qui leur est offert, et ce refus amène la substitution d'un acquéreur nouveau à l'ancien ; mais il n'efface pas et ne peut pas effacer la première vente, qui a été valablement consentie.[1]

Les conséquences de ce système sont, au point de vue de l'excédent du prix d'adjudication sur les créances inscrites, son attribution à l'acquéreur évincé ou à ses créanciers hypothécaires, résultat aussi moral que juridique ;[2] et, au point de vue des fruits perçus depuis la première vente, leur attribution à l'acquéreur évincé, qui devra seulement tenir compte des intérêts de son prix.[3]

**2123.** — L'acquéreur évincé a, comme nous venons de le voir avec l'article 2188, le droit de se faire tenir compte par le nouvel adjudicataire des frais et loyaux coûts de son contrat, des frais de transcription et de notification. Le nouvel acquéreur doit les payer « en sus de son prix », suivant

[1] Flandin, *De la Transcription,* I, nos 572 et suiv. ; Aubry et Rau, III, § 294, texte et note 109, p. 535, et 5e *édit.,* p. 885-886 ; Labbé, *Revue critique,* 1861, p. 298 et suiv.; Pont, *Des Privilèges et Hypothèques,* II, n° 1395 ; Laurent, XXXI, n° 544 ; Colmet de Santerre, IX, n° 177 *bis* IV ; Glasson, *Note,* Dalloz, 1888, I, 337 ; Ruben de Couder, *Note, Pandectes françaises,* IV, I, 183 ; de Loynes, *Note,* Dalloz, 96, I, 281 ; Dalmbert, *De la Purge,* n° 158 *bis* ; Baudry-Lacantinerie et de Loynes, *Du Nantissement, Des Privilèges et Hypothèques,* III, n° 2515.

[2] Grenier, II, n° 469 ; Troplong, *Des Privilèges et Hypothèques,* IV, n° 971 ; Flandin, *De la Transcription,* I, n° 575 ; Carré et Chauveau, Lois de la Procédure, V, *Quest.* 2500, 9° ; Aubry et Rau, III, § 294, texte et note 110, p. 535, et 5e *édit.,* p. 887-888 ; Laurent, XXXI, n° 545; Dalmbert, *De la Purge,* n° 158 *bis.*

[3] Bordeaux, 13 mars 1863, Sirey, 63, II, 151, et Dalloz, 63, II, 106. — Aubry et Rau, III, § 294, texte et note 112, p. 537, et 5e *édit.,* p. 888 ; Pont, *Des Privilèges et Hypothèques,* II, n° 1395 *bis* ; Laurent, XXXI, n° 547 ; Dalmbert, *De la Purge,* n° 159 *bis.*

les termes formels de l'article 2188, ainsi que les frais faits pour parvenir à la revente.[1]

En outre l'acquéreur primitif, puisqu'il est évincé, a droit à la garantie qui, aux termes des articles 1626 et suivants, appartient à tout acquéreur qni a été soumis à éviction. Cette action en garantie, action personnelle contre son vendeur, dont les articles 2178 et 2191 consacrent le principe, sera soumise aux mêmes règles et produira les mêmes effets que toute autre action en garantie au cas d'éviction totale.[2]

**2124.** — Si le tiers détenteur, évincé par l'adjudication sur surenchère faite au profit d'un autre que lui, a fait des impenses sur l'immeuble, il a le droit d'en réclamer le remboursement à concurrence de la plus-value résultant de l'amélioration. C'est la solution que l'article 2175 donne pour le cas d'expropriation de l'immeuble hypothéqué,[3] et il ne peut y avoir de différence, à ce point de vue, entre la purge et l'expropriation : le motif d'équité est le même dans les deux cas, il serait injuste que les créanciers hypothécaires s'enrichissent aux dépens de l'acquéreur évincé, qui n'a commis aucune faute.

[1] Rouen, 10 février 1827, Sirey, C. N., VIII, II, 330 ; Paris, 17 avril 1874, Sirey, 76, II, 163, et Dalloz, 76, II, 11 ; Tribunal des Andelys, 3 août 1886, Sirey, 87, II, 143. — *Contrà,* Tribunal d'Alençon, 7 décembre 1874, Dalloz, 75, III, 79. — Merlin, RÉPERT., V° *Transcription,* § VI, n° 4 ; Grenier, *Des Hypothèques,* II, n° 470 ; Troplong, *Des Privilèges et Hypothèques,* IV, n° 967 ; Aubry et Rau, III, § 294, texte et note 113, p. 537, et *5e édit.,* p. 889 ; Pont, *Des Privilèges et Hypothèques,* II, n° 1396 ; Martou, *Des Privilèges et Hypothèques,* IV, n° 1562.

[2] Rouen, 10 février 1827, Sirey, C. N., VIII, II, 330 ; Paris, 17 avril 1874, Sirey, 76, II, 163, et Dalloz, 76, II, 11. — Troplong, *Des Privilèges et Hypothèques,* IV, n° 962 ; Carré et Chauveau, LOIS DE LA PROCÉDURE, VI, *Quest.* 2618 *ter* ; Aubry et Rau, III, § 294, texte et note 114, p. 537, et *5e édit.,* p. 889 ; Pont, *Des Privilèges et Hypothèques,* II, n° 1396 ; Laurent, XXXI, n° 550 ; Dalmbert, *De la Purge,* n° 189 *bis.*

[3] *Suprà,* Tome III, nos 1635-1641.

Pour obtenir le paiement de cette plus-value, nous avons dit qu'à notre avis il n'avait ni privilège, ni droit de rétention, ni créance personnelle contre les créanciers hypothécaires, mais seulement le droit de faire insérer dans le cahier des charges une clause aux termes de laquelle l'indemnité à lui due sera payée par le nouvel acquéreur de l'immeuble.[1] A défaut de cette précaution, nous croyons qu'il n'a plus d'autre moyen de se faire payer que la ressource très problématique d'une action personnelle contre son vendeur, et qu'on doit lui refuser tout recours soit contre le surenchérisseur, si celui-ci devient adjudicataire, soit par voie de prélèvement à l'ordre à concurrence de l'excédent du prix d'adjudication sur le montant de la soumission.[2]

Si, au lieu d'améliorations, on se trouvait en présence de dégradations provenant du fait du tiers détenteur évincé, on devrait encore suivre par analogie la règle d'équité de l'article 2175.[3]

**2125.** — Le nouvel adjudicataire ne doit les intérêts de son prix que du jour de l'adjudication prononcée à son profit.[4] En fait, cette solution est très juste, puisque les intérêts du prix sont l'équivalent de la jouissance de l'immeu-

[1] Paris, 10 mars 1808, Sirey, C. N., II, II, 360 ; Paris, 7 juin 1834, Sirey, 35, II, 53 ; Paris, 11 juin 1834, Sirey, 35, II, 55 ; Bordeaux, 11 décembre 1843, Sirey, 44, II, 330. — Persil, *Régime hypothécaire,* II, article 2188, n° 3 ; Grenier, *Des Hypothèques,* II, n° 471 ; Troplong, *Des Privilèges et Hypothèques,* IV, n° 962 ; Aubry et Rau, III, § 294, texte et note 116, p. 538, et 5e *édit.,* p. 889-890 ; Baudry-Lacantinerie et de Loynes, *Du Nantissement, Des Privilèges et Hypothèques,* III, n° 2519.

[2] *Suprà,* Tome III, n° 1642.

[3] *Suprà,* Tome III, nos 1632-1634.

[4] Riom, 19 janvier 1820, Sirey, C. N., VI, II, 188 ; Cassation, 14 août 1833, Sirey, 33, I, 609 ; Paris, 3 août 1844, Sirey, 45, II, 563, et Dalloz, 52, V, 520 ; Persil, *Régime hypothécaire,* II, article 2188, n° 4 ; Grenier, *Des Hypothèques,* II, n° 471 ; Aubry et Rau, III, § 294, texte et note 117, p. 538. — *Contrà,* Paris, 1er juillet 1852, Sirey, 52, II, 350, et Dalloz, 52, II, 236.

ble acquis, et que l'adjudicataire n'a eu cette jouissance que depuis la date de son titre. En droit, cette solution, admise même par les auteurs qui soutiennent que la surenchère résout rétroactivement le titre du détenteur surenchéri, est très facile à justifier pour ceux qui, comme nous, disent que le droit de l'adjudicataire ne remonte pas au-delà du jour de l'adjudication : il ne peut devoir les intérêts correspondant à une période de jouissance pendant laquelle un autre était propriétaire.

## § IV

### *Des règles spéciales de la purge, lorsqu'il y a lieu à ventilation.*

**2126**. — Si le nouveau propriétaire, qui veut purger, a acquis en même temps, par un seul et même prix, l'immeuble ou les immeubles affectés en gage à un créancier, et d'autres immeubles sur lesquels celui-ci n'a aucun droit, ou des biens mobiliers, le législateur devait s'y prendre de façon à permettre au créancier de surenchérir sur les seuls biens sur lesquels porte son droit de privilège ou d'hypothèque. L'obliger à porter une surenchère sur l'ensemble des biens acquis par le nouveau propriétaire eût été souvent mettre un obstacle insurmontable à l'exercice de la surenchère, comme si, par exemple, pour sauvegarder une créance de cinq mille francs hypothéquée sur un immeuble d'égale valeur, il eût été forcé de porter une surenchère sur un ensemble de biens d'une valeur de soixante ou quatre-vingt mille francs.

Le remède apporté par la loi, dans l'article 2192 du Code civil, c'est la *ventilation*, c'est-à-dire la répartition par l'acquéreur de son prix unique entre l'immeuble grevé et les biens non grevés : à ce moyen, le créancier auquel la notification sera faite pourra ne surenchérir que sur l'immeuble spécial qui lui est affecté.

La ventilation a donc pour but principal et pour effet de faciliter l'exercice du droit de surenchère. Elle prévient en outre les contestations sur la répartition des prix dans l'ordre, en déterminant à l'avance la portion du prix unique qui sera affectée à tels ou tels créanciers.[1]

**2127.** — La ventilation doit être faite par l'acquéreur qui notifie dans quatre hypothèses : lorsque son acquisition, faite par un même contrat et un seul prix, porte sur des immeubles grevés et des meubles ; lorsqu'elle s'étend à des immeubles situés dans des arrondissements différents ; lorsqu'elle comprend des immeubles grevés et des immeubles non grevés ; enfin, lorsque, tous les immeubles vendus étant grevés, ils le sont au profit de créanciers différents ou du même créancier, mais pour des créances distinctes, ou pour une même créance, mais qui est garantie par des actes successifs de constitution d'hypothèque.[2]

Dans ces divers cas, la ventilation que la loi exige vient en aide au créancier ; même alors qu'elle n'est pas absolument nécessaire, elle lui est du moins fort utile, et c'est pour cela qu'elle est ordonnée. Prenons, par exemple, le cas où tous les immeubles acquis sont grevés de la même hypothèque, mais situés dans des arrondissements différents : la loi aurait pu sans doute ne pas exiger la ventilation, mais ce moyen permet au créancier d'assurer le paiement de sa créance en ne surenchérissant que les immeubles situés dans tel ou tel arrondissement, et de cette façon la surenchère n'excédera pas les limites de ses ressources.[3]

**2128.** — La ventilation imposée par l'article 2192 n'est

[1] Aubry et Rau, III, § 294, p. 539, et 5e *édit.*, p. 891-892 ; Laurent, XXXI, n° 564 ; Martou, *Des Privilèges et Hypothèques,* IV, nos 1563-1564.

[2] Aubry et Rau, III, § 294, texte et note 118, p. 538-539, et 5e *édit.*, p. 891 ; Martou, *Des Privilèges et Hypothèques,* IV, nos 1566-1567 *bis.* — *Voir* toutefois, au cas où la parcelle non hypothéquée est insignifiante, Caen, 22 octobre 1894, et Cassation, 3 décembre 1895, Dalloz, 96, I, 577.

[3] Martou, *Des Privilèges et Hypothèques,* IV, n° 1568.

nécessaire que dans les quatre hypothèses que nous venons d'indiquer : c'est ainsi qu'on ne doit pas l'exiger, lorsque tous les immeubles aliénés sont situés dans le même arrondissement et grevés des mêmes inscriptions.[1]

Mais, dans ces diverses hypothèses, la ventilation est nécessaire, lors même que l'hypothèqne qui ne frappe que quelques-uns des immeubles aliénés appartient à l'acquéreur lui-même : il y a alors des hypothèques frappant une partie seulement des biens, et cela suffit, car les inconvénients que la loi a voulu éviter sont les mêmes, que le bénéficiaire de l'hypothèque partielle soit l'acquéreur ou un tiers.[2]

**2128** I. — Sur quelles bases l'acquéreur doit-il procéder à la ventilation, lorsque plusieurs immeubles ont été adjugés en un seul lot après réunion du prix des adjudications partielles ?

On a soutenu, d'abord, que l'acquéreur devait prendre comme base les différents prix des adjudications partielles.

Dans un autre système, on a prétendu que la ventilation devait être faite d'après les mises à prix de chacun des lots, augmentées d'une quote-part du prix global.[3]

Pour nous, nous croyons, avec M. Glasson,[4] que ces deux systèmes doivent être écartés, et que l'acquéreur est libre de faire la ventilation comme bon lui semble, pourvu qu'elle ne soit pas frauduleuse, et qu'elle porte sur la totalité du prix d'adjudication.

Les deux solutions que nous rejetons ont un vice commun, que M. Glasson met très bien en relief: elles ne laissent pas à l'acquéreur la faculté de faire la ventilation,

[1] Cassation, 14 novembre 1894, Sirey, 96, I, 137, et *Note* de M. Tissier ; *Pandectes françaises,* 95, I, 449, et *Note* de M. Buchère.

[2] Nîmes, 17 novembre 1894, Sirey, 96, II, 305, et *Note* de M. Dalmbert ; Dalloz, 96, II, 249.

[3] Tribunal de Lesparre, 8 juin 1898, Dalloz, 99, II, 1.

[4] *Note,* Dalloz, 1899, II, 1.

elles lui imposent l'une et l'autre un mode de ventilation, alors que la loi ne lui en impose aucun. De plus, ces prétendus éléments du prix total, les prix partiels, peuvent ne pas être en harmonie avec la véritable valeur des lots : l'un a été estimé ou vendu trop cher, et c'est à raison du bon marché des autres que l'acquéreur a mis des enchères sur l'ensemble. D'ailleurs les créanciers ne peuvent se plaindre de la liberté ainsi laissée à l'adjudicataire : si un lot est fixé par lui à un prix trop peu élevé, ils porteront une surenchère sur ce lot, et, si tel autre est trop élevé, ils le laisseront à l'acquéreur.

**2129.** — La ventilation est exigée à peine de nullité. Elle constitue en effet une condition essentielle de la notification, puisqu'elle a pour but la détermination du prix sur lequel devra porter la surenchère : s'il n'y a pas de ventilation, on peut dire qu'il n'y a pas d'indication du prix, dans le sens de la loi, c'est-à-dire du prix qui est offert par l'acquéreur aux créanciers inscrits, et dont ils doivent apprécier la suffisance ou l'insuffisance.[1]

Par qui cette nullité peut-elle être proposée ? Une opinion soutient qu'elle ne peut l'être que par les créanciers dont l'hypothèque ne frappe que certains des immeubles aliénés, point par ceux dont le gage s'étend sur tous ces immeubles, ni par le vendeur.

Elle ne peut l'être d'abord par le vendeur : c'est en faveur

[1] Cassation, 19 juin 1815, Sirey, C. N., V, I, 66 ; Caen, 17 juin 1823, Sirey, C. N., VII, II, 229 ; Douai, 18 mai 1836, Sirey, 37, II, 328 ; Paris, 17 août 1859, Sirey, 60, II, 192, et Dalloz, 60, V, 310 ; Cassation, 6 novembre 1894, Sirey, 96, I, 185, et *Note* de M. Dalmbert ; Dalloz, 96, I, 225, et *Note* de M. de Loynes ; et *Pandectes françaises*, 96, I, 23. — Grenier, *Des Hypothèques*, II, n° 466 ; Troplong, *Des Privilèges et Hypothèques*, IV, n° 984 ; Aubry et Rau, III, § 294, texte et note 120, p. 540, et 5e *édit.*, p. 892 ; Pont, *Des Privilèges et Hypothèques*, II, n° 1310 ; Martou, *Des Privilèges et Hypothèques*, IV, n° 1580 ; Laurent, XXXI, n° 568 ; Dalmbert, *De la Purge*, n° 135 *bis* ; Baudry-Lacantinerie et de Loynes, *Du Nantissement, Des Privilèges et Hypothèques*, III, n° 2425.

de ses créanciers que la notification est organisée, pour qu'ils arrivent plus facilement à se faire payer, et, du moment où ils n'en demandent pas la nullité, le vendeur ne peut l'invoquer.[1]

Les créanciers à hypothèque générale n'en ont pas non plus le droit : sans doute, si la ventilation est faite, ils pourront ne faire porter leur surenchère que sur un seul immeuble ; mais, si elle n'est pas faite, ils ne peuvent en demander la nullité, car elle n'est prescrite que dans l'intérêt des créanciers à hypothèque spéciale, et ils n'ont pas le droit de se prévaloir de l'inexécution d'une formalité qui n'a pas été créée pour eux.[2]

**2130.** — Nous croyons au contraire que soit les créanciers à hypothèque générale, soit le vendeur, ont qualité pour invoquer le défaut de ventilation.

Le vendeur en a le droit, car il a intérêt à ce que la valeur de l'immeuble hypothéqué soit fixée de manière à éviter une surenchère. Si ce vendeur est un tiers détenteur non obligé personnellement à la dette, son intérêt consiste à prévenir une surenchère qui, en évinçant son acquéreur, l'expose à des dommages et intérêts ; et, s'il est le débiteur personnel de la dette, il est intéressé en outre à ce que l'immeuble hypothéqué soit évalué de manière à désintéresser, dans la plus grande proportion possible, les créanciers inscrits.[3]

Nous disons, d'un autre côté, que les créanciers à hypothèque générale ont le même droit. Nous constatons d'abord que l'article 2192 porte d'une façon absolue que « le

[1] Toulouse, 12 août 1857, sous Cassation, 6 février 1860, Sirey, 60, I, 337, et Dalloz, 60, I, 253. — Aubry et Rau, III, § 294, texte et note 122, p. 540, et 5e *édit.*, p. 892 ; Dalmbert, *De la Purge*, n° 135 *bis*.

[2] Bourges, 1er avril 1837, Dalloz, Répert. alphab., V° *Privilèges et Hypothèques*, n° 2134. — Dalmbert, *De la Purge*, n° 135 *bis* ; Martou, *Des Privilèges et Hypothèques*, IV, n° 1578.

[3] Martou, *Des Privilèges et Hypothèques*, IV, n° 1574.

« prix de chaque immeuble frappé d'inscriptions particu-
« lières et séparées *sera déclaré* dans la notification du
« nouveau propriétaire par ventilation » : si la notification ne le déclare pas, elle est nulle *erga omnes* pour violation de l'article 2192. D'ailleurs les créanciers à hypothèque générale ont eux-mêmes intérêt à cette ventilation, car, une fois qu'elle sera faite, ils en profiteront, s'ils le veulent, comme nous le verrons bientôt,[1] pour surenchérir l'immeuble qu'il leur plaira de choisir.[2]

**2131.** — Les créanciers qui n'ont qu'une hypothèque spéciale sur l'un des immeubles vendus ne peuvent porter de surenchère que sur l'immeuble à eux affecté, et non sur l'ensemble de ceux qui ont été aliénés par le même acte. La surenchère n'est que l'un des modes d'exercice du droit hypothécaire, et il ne peut être étendu au-delà des limites de ce droit.[3]

Mais, si un créancier a une hypothèque sur la part indivise d'un immeuble appartenant à son débiteur, et qu'ensuite cet immeuble soit licité et adjugé à un autre qu'à l'un des copropriétaires, le créancier pourra-t-il porter une surenchère sur la totalité de l'immeuble ?

Oui, d'après une opinion, en faveur de laquelle on invoque les motifs suivants. L'article 2185 permet à tout créancier de requérir la mise aux enchères de l'immeuble qui

[1] *Infrà,* Tome IV, n° 2132.

[2] Lyon, 13 février 1836, Sirey, 36, II, 333 ; Paris, 30 avril 1853, Dalloz, 53, V, 386 ; Paris, 17 août 1859, Sirey, 60, II, 192, et Dalloz, 60, V, 310 ; Grenoble, 27 mai 1868, Sirey, 69, II, 21, et Dalloz, 69, II, 465 ; Chambéry, 28 novembre 1870, Sirey, 71, II, 63, et Dalloz, 72, II, 78 ; Paris, 15 novembre 1888, *Pandectes françaises,* 89, II, 163 ; Nîmes, 17 novembre 1894, Sirey, 96, II, 305, et Dalloz, 96, II, 249. — Aubry et Rau, III, § 294, texte et note 121, p. 540, et *5e édit.,* p. 892. — *Contrà,* Dalmbert, *Note,* Sirey, 96, II, 305.

[3] Cassation, 6 novembre 1894, Sirey, 96, I, 185, et Dalloz, 96, I, 225. — Aubry et Rau, III, § 294, texte et note 124, p. 540, et *5e édit.,* p. 893 ; Pont, *Des Privilèges et Hypothèques,* II, n° 1362 ; Martou, *Des Privilèges et Hypothèques,* IV, n° 1570.

sert de gage à sa créance, pour que cet immeuble atteigne le plus haut prix possible ; et ce but ne serait pas atteint lorsque le bien, n'étant pas partageable en nature, a été licité, si le créancier ne pouvait faire porter les enchères que sur une partie de ce bien. De plus l'hypothèque, étant de sa nature indivisible, subsiste sur toutes les parties de l'immeuble qu'elle grevait. Enfin, admettre la solution contraire, ce serait rétablir entre les parties l'indivision qu'elles ont précisément voulu faire cesser en provoquant la licitation.[1]

Le système contraire nous semble préférable, et nous croyons que la surenchère ne peut porter que sur la part du débiteur dans l'immeuble. Le principe, avons-nous dit, est que la surenchère n'est que la mise en mouvement du droit hypothécaire, et qu'elle ne peut s'étendre au-delà des limites de ce droit : or l'hypothèque n'a été constituée que sur la part du débiteur et la surenchère ne peut porter sur le tout. On objecte que l'hypothèque est indivisible : cela est vrai, mais dans la limite du bien qu'elle grève, et ici elle ne grève qu'une quote-part. On objecte encore que la surenchère ainsi limitée ne produira pas des effets aussi avantageux que si elle portait sur tout l'immeuble ; nous répondrons que cela peut être, mais la raison est insuffisante pour l'étendre au-delà de ses limites légales. Enfin, si l'indivision se produit par l'effet de la surenchère partielle, elle ne renaîtra pas entre les anciens propriétaires, et c'est là tout ce que le partage ou la licitation a pour but d'éviter ; elle naîtra entre le nouvel acquéreur et l'adjudicataire de la portion surenchérie, et M. Martou fait à ce propos une remarque très exacte : « La loi favorise la sortie d'indivision sans proscrire la for-
« mation d'une copropriété nouvelle entre d'autres person-
« nes que les copropriétaires vendeurs. »[2]

[1] Paris, 16 juillet 1834, Sirey, 34, II, 440 ; Besançon, 5 mai 1855, Sirey, 56, II, 45, et Dalloz, 56, II, 242 ; Paris, 26 décembre 1873, Sirey, 74, II, 20, et Dalloz, 75, V, 414. — Aubry et Rau, III, § 294, texte et note 124, p. 540, et 5e *édit.*, p. 893 ; Pont, *Des Privilèges et Hypothèques*, II, n° 1362.

[2] Paris, 3 mars 1820, Sirey, C. N., VI, II, 217. — Martou, *Des*

**2132**. — De même que les créanciers inscrits ne peuvent faire subir au nouvel acquéreur les effets d'une surenchère portée sur des biens qui ne leur sont pas affectés, à l'inverse, celui-ci ne peut les contraindre à étendre leur surenchère à ces biens, par exemple, au mobilier qu'il a acheté avec l'immeuble, ou aux immeubles non grevés achetés par le même acte : la ventilation a précisément pour but de restreindre la surenchère aux biens grevés.

Il y a plus : le créancier inscrit qui a deux hypothèques spéciales, pour garantie de la même créance, sur deux immeubles vendus en bloc par le même acte, peut faire porter sa surenchère seulement sur l'un de ces immeubles. Ce n'est que l'application du principe que nous avons déjà posé : la surenchère est la mise en mouvement du droit hypothécaire, et le créancier, ayant deux hypothèques, par conséquent deux droits hypothécaires distincts, ne peut être forcé de les réunir pour les exercer simultanément. D'ailleurs, en fait, cette solution est très logique, car l'un des immeubles peut être vendu toute sa valeur, et il serait déraisonnable d'obliger le créancier à surenchérir cette partie des biens aliénés.[1]

**2133**. — La solution doit être la même, à notre avis, et le droit de surenchère accordé sur une partie seulement des immeubles au créancier à hypothèque générale, lorsque l'existence d'hypothèques spéciales a obligé l'acquéreur à faire la ventilation : le créancier à hypothèque générale peut en profiter et porter une surenchère seulement sur tel ou tel des lots faits dans la notification.

L'opinion contraire est soutenue. La surenchère est, dit-on, une mesure extrême lorsqu'elle oblige le nouveau propriétaire à morceler son acquisition, et cette atteinte à son contrat ne peut être autorisée que dans le cas d'une impérieuse nécessité. C'est ce qui arrive pour le créancier dont

*Privilèges et Hypothèques,* IV, n° 1571 ; Laurent, XXXI, n° 571 ; de Loynes, *Note,* Dalloz, 96, I, 225.

[1] Orléans, 21 décembre 1832, Sirey, 33, II, 545.

l'hypothèque ne porte que sur une partie des immeubles aliénés ; mais, pour le créancier à hypothèque générale, il n'y a rien de pareil, et la preuve en est dans ce fait que, s'il était seul, il n'y aurait pas lieu à ventilation. Lui permettre de surenchérir, ce serait léser gratuitement l'intérêt respectable du nouveau propriétaire.[1]

Cette opinion doit être repoussée. Lorsqu'un acquéreur a dû faire la ventilation, par application de l'article 2192, elle produit le même effet que si les prix spéciaux, ainsi déclarés dans la notification, avaient été attribués dès l'origine à chacun des immeubles aliénés ; et aucun texte ni aucun principe ne permettent de limiter l'effet de cette ventilation une fois faite aux créanciers à hypothèque spéciale. On doit d'autant moins le faire que toute la procédure de surenchère est organisée dans l'intérêt des créanciers, et il peut être fort utile au créancier à hypothèque générale de diviser ainsi sa surenchère. N'est-ce pas là d'ailleurs une conséquence de l'indivisibilité de l'hypothèque, qui permet au créancier d'exercer son droit sur une partie de son gage, comme s'il n'avait pas d'autre garantie ?[2]

**2134.** — Lorsque le nouveau propriétaire est ainsi obligé, par le résultat de la ventilation, à souffrir le morcellement de son acquisition, l'article 2192, *in fine*, lui accorde un recours dans les termes suivants : ... « Sauf le « recours du nouveau propriétaire contre ses auteurs, pour « l'indemnité du dommage qu'il éprouverait, soit de la di- « vision des objets de son acquisition, soit de celle des ex- « ploitations. »

Ce texte est incomplet, et il faut le combiner avec l'article

[1] Bourges, 5 mars 1841, Sirey, 41, II, 590. — Martou, *Des Privilèges et Hypothèques,* IV, n° 1572.

[2] Angers, 30 avril 1840, Sirey, 40, II, 396 ; Cassation, 21 novembre 1843, Sirey, 44, I, 60 ; Paris, 30 avril 1853, Dalloz, 53, V, 386. — Carré et Chauveau, Lois de la Procédure, V, *Quest.* 2499 *bis* ; Aubry et Rau, III, § 294, texte et note 126, p. 540-541, et 5e *édit.*, p. 893-894 ; Pont, *Des Privilèges et Hypothèques,* II, n° 1361 ; Dalmbert, *De la Purge,* n° 142 *bis.*

1636 : il n'accorde en effet à l'acquéreur partiellement évincé qu'une action en indemnité, tandis que l'article 1636 pose une règle générale, applicable à toute éviction partielle, qu'elle provienne d'une surenchère ou d'une autre cause.

« Si l'acquéreur n'est évincé que d'une partie de la chose, « et qu'elle soit de telle conséquence, relativement au tout, « que l'acquéreur n'eût point acheté sans la partie dont il « a été évincé, *il peut faire résilier la vente.* »

Ce droit de résiliation, dont nous avons démontré la légitimité,[1] pourra être exercé par l'acquéreur surenchéri comme par tout acquéreur partiellement évincé ; et si l'article 2192 ne rappelle pas cette disposition, c'est qu'il ne prévoit que l'hypothèse la plus fréquente, celle où l'éviction n'est pas de telle importance qu'elle doive entraîner la résiliation.

[1] *Traité de la Vente,* I, n° 370.

## SECTION III

*De la purge des hypothèques légales dispensées d'inscription et non inscrites.*

**2135.** — La purge des hypothèques légales dispensées d'inscription et non inscrites, organisée dans les articles 2193 à 2195, a pour but de remédier, dans une certaine mesure, aux inconvénients qui résultent du caractère occulte de ces hypothèques. Les formes de la purge ordinaire, que nous venons d'étudier, ne peuvent leur être appliquées, puisqu'elles reposent sur la notification adressée aux créanciers, et que l'on ne peut notifier à des créanciers dont on ignore l'existence. Les formes exceptionnelles de la purge des hypothèques non inscrites ont donc pour but de faire apparaître ces hypothèques, d'en provoquer l'inscription, après quoi l'acquéreur pourra se libérer avec sécurité de son prix.

Mais, si le principe de cette purge spéciale est bon, il faut bien reconnaître que les moyens employés sont mauvais, et que les formalités édictées par le législateur n'atteignent pas le but qu'il s'est proposé : ces formalités sont lentes, coûteuses, et d'une efficacité très problématique. Le dépôt du contrat d'aliénation au greffe, son exposition dans l'auditoire du tribunal ne parviendront pas le plus souvent à la connaissance des intéressés, c'est-à-dire des créanciers dont la loi voudrait faire apparaître l'inscription ; et la signi-

fication prescrite au procureur de la République, à la femme et au subrogé tuteur n'amèneront pas de meilleur résultat.

Lors de l'enquête de 1841 sur la réforme hypothécaire, la Cour de Pau notamment a très bien mis en relief l'inutilité du système du Code civil et son inefficacité pour protéger la femme et le mineur :

« ... D'abord les précautions prises pour porter à la con-
« naissance de la femme, du mineur et de l'interdit l'alié-
« nation de leur gage sont illusoires :

« 1° L'affiche du contrat dans l'auditoire du tribunal n'a
« aucune publicité réelle. On l'a si bien reconnu que la
« loi du 2 juin 1841 abroge l'article 682 du Code de procé-
« dure, qui l'exigeait pour la saisie immobilière ;

« 2° Ceux qui sont chargés de prendre inscription dans
« leur intérêt ne s'acquittent presque jamais de cette obli-
« gation, et ils sont eux-mêmes, le plus souvent, hors d'état
« de prendre ce soin ;

« 3° Les notifications qui doivent leur être faites, intercep-
« tées par les maris et les tuteurs, ne parviennent pas jus-
« qu'à eux.

« Quand même ils seraient instruits de la vente, et sau-
« raient que le moment est venu pour eux d'assurer le paie-
« ment de leurs créances, cela leur serait absolument im-
« possible.

« Leur droit n'est pas encore ouvert, il ne le sera qu'à
« la dissolution du mariage et à la cessation de la tutelle.
« Dans beaucoup de cas leur créance est incertaine, indé-
« terminée, et quelquefois même éventuelle. Comment donc
« en poursuivre le recouvrement ?

« L'immeuble a été vendu à vil prix... Mais, pour suren-
« chérir, il faut pouvoir s'obliger valablement : la femme,
« du moins celle qui est mariée sous le régime dotal, le mi-
« neur, l'interdit ne le peuvent pas. Le mari, le tuteur, ga-
« rants de la vente, voudront-ils engager une action qui
« tournerait contre eux ?

« Ce n'est pas tout : il faut fournir une caution pour le « prix et le dixième en sus : où ces sortes de personnes « pourront-elles la trouver ?

« Si elles restent adjudicataires, d'où tireraient-elles le « moyen de payer leur prix ? Il y aura une revente sur folle « enchère ; leur en fera-t-on supporter les conséquences ? « On pourrait quelquefois consommer leur ruine. »[1]

Des améliorations à ces dispositions ont été proposées :[2] nous n'entrerons pas dans leur examen, car, à notre avis, le véritable remède est dans la spécialité et la publicité des hypothèques aujourd'hui dispensées d'inscription ; et nous allons nous borner à étudier la législation existante.

**2136.** — La purge des hypothèques dispensées d'inscription est facultative, comme celle des hypothèques inscrites, et l'acquéreur peut se dispenser d'y recourir, s'il ne tient pas à se prémunir contre tout danger d'éviction.[3]

Le mode spécial que la loi indique pour ces hypothèques n'existe d'ailleurs que si elles ne sont pas inscrites au moment où l'acquéreur veut procéder à la purge : c'est ce qui résulte d'abord de la rubrique du chapitre IX, « Du mode « de purger les hypothèques, *quand il n'existe pas d'inscrip-* « *tion* sur les biens des maris et des tuteurs ; » puis du texte de l'article 2194, « Pourront les acquéreurs d'immeu- « bles appartenant à des maris ou à des tuteurs, *lorsqu'il* « *n'existera pas d'inscription sur lesdits immeubles,* etc... » On conçoit que cette procédure spéciale ayant pour but de faire apparaître les hypothèques légales, il soit inutile de recourir à ce moyen lent et coûteux lorsque ces hypothèques sont déjà connues ; le nouveau propriétaire suivra alors les formalités prescrites par le chapitre VIII pour la purge des hypothèques inscrites.[4]

[1] *Documents relatifs au régime hypothécaire,* II, n° 239. — *Compar.* Observations de la Faculté de droit de Caen, *Ibid.*, II, n° 244.

[2] *Voir* notamment le Projet de réforme de 1850, article 2147.

[3] Pont, *Des Privilèges et Hypothèques,* II, n° 1403.

[4] Pont, *Des Privilèges et Hypothèques,* II, n° 1402.

Ajoutons que la purge de l'hypothèque légale de la femme mariée peut avoir lieu sous quelque régime qu'elle soit mariée, même sous le régime dotal : l'article 2193, qui pose le principe de cette purge, ne fait aucune distinction, et d'ailleurs la loi n'en pouvait pas faire, car il faut que l'acquéreur puisse se mettre à l'abri de tout danger d'éviction, quelle que soit la nature des créances hypothécaires existant sur l'immeuble par lui acquis.[1]

**2137.** — Nous examinerons dans cette section les deux points suivants :

§ I. — *Des formalités de la purge des hypothèques légales dispensées d'inscription et non inscrites ;*

§ II. — *Des effets de cette purge.*

## § I

### *Des formalités de la purge des hypothèques légales dispensées d'inscription et non inscrites.*

**2138.** — La première formalité que le nouveau propriétaire doit remplir aujourd'hui lorsqu'il veut purger, aussi bien pour la purge des hypothèques non inscrites que pour celle des hypothèques inscrites, c'est de faire transcrire son titre. Sous l'empire du Code civil, on décidait avec raison qu'il n'y était pas tenu, pour les hypothèques non inscrites : l'article 2194 ne l'y obligeait pas, comme le faisait l'article 2181 pour les hypothèques inscrites ; et, d'un autre côté, le Code civil n'exigeant pas la transcription pour la translation de propriété à l'égard des tiers, rien ne s'opposait à ce qu'il fût procédé à la purge sans transcription préalable.

Mais la loi du 23 mars 1855 ayant rendu la transcription obligatoire pour la translation de propriété à l'égard des

[1] Paris, 7 juillet 1874, Dalloz, 76, II, 65, et Sirey, sous Cassation, 8 février 1876, Sirey, 76, I, 313 ; Chambéry, 15 mars 1892, Dalloz, 93, II, 275.

tiers, en particulier à l'égard des créanciers hypothécaires, l'acquéreur qui veut purger les hypothèques non inscrites doit commencer par faire transcrire, sans quoi il n'arrêtera pas le cours des inscriptions de ces créanciers, qui pourront s'inscrire malgré la purge par lui opérée.[1]

**2139.** — Une fois son acte transcrit, le nouveau propriétaire doit en déposer la copie « dûment collationnée » au greffe du tribunal du lieu de la situation des biens ; « dûment collationnée », c'est-à-dire collationnée par l'officier public compétent.

Cet officier public sera le notaire qui a reçu l'acte, si l'acte translatif de propriété est un acte notarié ; si c'est un jugement d'adjudication, ce sera le greffier du tribunal qui a rendu ce jugement.[2]

**2140.** — Les avoués ont-ils qualité pour faire cette copie collationnée ? L'affirmative est soutenue : il ne s'agit pas là, dit-on, d'une expédition, qui ne peut être faite que par l'officier public détenteur de la minute, mais d'une simple copie collationnée, que tout officier public peut également faire. Cela est vrai surtout pour l'avoué, qui est chargé naturellement, sinon nécessairement, d'accomplir les formalités de la purge des hypothèques légales. D'ailleurs l'avoué a qualité pour certifier les copies d'une pièce de procédure, et c'est ce qu'il fait ici.[3]

L'opinion contraire nous semble préférable. En règle générale, le droit de faire une copie collationnée n'appartient qu'à l'officier public détenteur de la minute. Le ministère des avoués consiste uniquement dans le droit de postuler

[1] Aubry et Rau, III, § 293, texte et note 44, p. 511, et 5e *édit.*, p. 848-849 ; Pont, *Des Privilèges et Hypothèques,* II, n° 1288. — *Compar. Suprà,* Tome IV, n° 1957.

[2] Amiens, 3 mai 1839, Dalloz, V° *Privilèges et Hypothèques,* n° 2237 1° ; Tribunal de Saint-Yrieix, 13 février 1856, Dalloz, 56, III, 17.

[3] Nîmes, 9 mai 1857, Sirey, 57, II, 330, et Dalloz, 57, II, 149. — Pont, *Des Privilèges et Hypothèques,* II, n° 1408 ; Colmet de Santerre, IX, n° 184 *bis* II.

et de prendre des conclusions dans le tribunal où ils sont établis ; quant au droit de certifier exacte la copie de pièces, il ne leur appartient que dans les instances où ils figurent et parce que cela rentre dans l'instruction de l'affaire. Mais les formalités de la purge des hypothèques légales non inscrites sont des formalités extrajudiciaires, aucun texte n'en charge les avoués, qui ne peuvent y procéder qu'en vertu d'un mandat spécial, comme de simples particuliers, d'où suit qu'ils n'ont pas qualité pour authentiquer les copies de pièces destinées à la purge.[1]

**2141.** — Si l'acte d'acquisition du nouveau propriétaire est un acte sous seing, qui n'ait pas été déposé dans l'étude d'un notaire, M. Duranton[2] soutient que la purge n'est possible qu'à la condition que le dépôt en soit au préalable effectué chez un notaire, qui en délivrera une copie collationnée, conformément aux termes de l'article 2194.

Nous ne pouvons admettre cette solution, car elle aboutirait indirectement à exiger la forme authentique ou du moins le dépôt en l'étude d'un notaire de tous les actes translatifs de propriété d'immeuble, alors que le système général de notre loi est de donner aux actes sous seing privé la même force qu'aux actes authentiques ou déposés en l'étude d'un notaire. Aussi croyons-nous que le vœu de la loi sera rempli par le dépôt au greffe de l'un des originaux de l'acte, ou d'une copie de cet acte, signée de toutes les parties et certifiée par elles conforme à l'original.[3]

**2142.** — Le nouveau propriétaire peut-il se borner à déposer la copie non plus de l'acte lui-même, mais de la transcription de cet acte ? On doit répondre négativement : non seulement le greffier peut se refuser à recevoir le dépôt de cette pièce, mais, s'il y consentait, la purge que l'ac-

[1] Amiens, Arrêt *précité* du 3 mai 1839 ; et Tribunal de Saint-Yrieix, Jugement *précité* du 13 février 1856. — Dalmbert, *De la Purge,* n° 166.

[2] XX, n° 416.

[3] Tribunal de Saint-Yrieix, Jugement *précité* du 13 février 1856.

quéreur opérerait serait nulle. On ne peut en effet déroger aux règles tracées par la loi sur la force probante due aux actes : l'article 2194 exige, comme prélude de la purge, le dépôt de la copie collationnée de l'acte lui-même ; la copie de la transcription ne présente ni la même force juridique, ainsi qu'il résulte des articles 1335 et 1336, ni les mêmes garanties de fait. L'article 2194 est donc violé, et la purge nulle, pour inobservation de ce texte.[1]

**2143.** — Le dépôt de l'acte au greffe est effectué soit par la partie elle-même, soit par un fondé de pouvoirs spécial, soit par un avoué, mais à la condition que celui-ci soit muni, comme toute autre personne, d'un mandat spécial : la purge des hypothèques non inscrites n'est pas une procédure pour laquelle l'avoué ait ni un monopole, ni même un mandat général, et, s'il y procède, ce ne peut être que comme tout autre mandataire.[2]

Ce dépôt est constaté par un acte dressé par le greffier.

Si plusieurs acquéreurs ont acheté par un seul acte du même vendeur, qui a, par exemple, vendu un domaine à divers acquéreurs, ceux-ci peuvent ne déposer au greffe qu'un exemplaire unique du contrat collectif qui leur a transmis la propriété. L'article 2194 n'exige qu'une chose, le dépôt de l'acte translatif de propriété, et il est satisfait à cette prescription par le dépôt de l'acte unique qui transfère la propriété aux divers acquéreurs.[3]

[1] Cassation, 14 juillet 1868, Sirey, 68, I, 384, et Dalloz, 68, I, 329 ; Cassation, 19 janvier 1891, Sirey, 92, I, 49 ; Dalloz, 91, I, 341 ; *Pandectes françaises,* 91, I, 275 ; et *France judiciaire,* 91, II, 137. — Dalmbert, *De la Purge,* n° 166.

[2] Tribunal d'Argentan, 5 mars 1835, Sirey, 35, II, 282 ; Cassation, 31 mars 1840, Sirey, 40, I, 306 ; Limoges, 9 avril 1845, Sirey, 45, II, 577, et Dalloz, 46, II, 12. — Aubry et Rau, III, § 295, texte et note 4, p. 542, et *5e édit.,* p. 895 ; Pont, *Des Privilèges et Hypothèques,* II, n° 1408 ; Dalmbert, *De la Purge,* n° 166.

[3] Nîmes, 9 mai 1857, Sirey, 57, II, 330, et Dalloz, 57, II, 149 ; Riom, 23 juillet 1860, Sirey, 60, II, 482, et Dalloz, 60, II, 149. — Pont, *Des Privilèges et Hypothèques,* II, n° 1407 ; Dalmbert, *De la Purge,* n° 166 ; Baudry-Lacantinerie et de Loynes, *Du Nantissement, Des Privilèges et Hypothèques,* III, n° 2542.

**2144.** — Une fois le dépôt de l'acte translatif de propriété effectué au greffe, l'article 2194 veut que ce dépôt soit certifié par acte signifié à la femme mariée, s'il s'agit de purger son hypothèque légale, au subrogé tuteur, s'il s'agit de l'hypothèque légale des mineurs, et au procureur de la République.

Cette signification n'a pas besoin d'être faite par huissier commis, la loi ne l'exigeant pas, comme elle l'exige dans l'article 832 du Code de procédure pour les notifications et les réquisitions de surenchère.[1]

**2145.** — Si la purge est dirigée contre la femme, c'est à elle, et non au mari que cette signification doit être faite : cela résulte à la fois du texte de l'article 2194, qui veut un acte signifié « à la femme », et du but de la loi, qui est de prévenir la femme elle-même du danger que l'aliénation de l'immeuble du mari fait courir à son hypothèque légale.[2] Mais, comme les significations peuvent être faites à personne ou domicile, d'après la règle générale de l'article 68 du Code de procédure, celle-ci sera valablement faite au domicile conjugal, *parlant à la personne du mari* et cela même si la femme est séparée de biens.[3] C'est pour cela que la Cour de Pau faisait remarquer avec raison que les significations prescrites par l'article 2194 n'arrivent jamais aux incapables qu'elles doivent avertir.[4]

[1] Grenier, *Des Privilèges et Hypothèques,* II, n° 438 ; Troplong, *Des Privilèges et Hypothèques,* IV, n° 978 ; Aubry et Rau, III, § 295, texte et note 5, p. 542, et 5e *édit.,* p. 895 ; Pont, *Des Privilèges et Hypothèques,* II, n° 1409 ; Dalmbert, *De la Purge,* n° 167 ; Baudry-Lacantinerie et de Loynes, *Du Nantissement, Des Privilèges et Hypothèques,* III, n° 2544.

[2] Paris, 25 février 1819, Sirey, C. N., VI, II, 29. — Troplong, *Des Privilèges et Hypothèques,* IV, n° 978 ; Aubry et Rau, III, § 295, texte et note 6, p. 542, et 5e *édit.,* p. 895 ; Pont, *Des Privilèges et Hypothèques,* II, n° 1410.

[3] Cassation, 14 juillet 1830, Sirey, 31, I, 54. — Aubry et Rau, III, § 295, texte et note 6, p. 542, et 5e *édit.,* p. 896 ; Dalmbert, *De la Purge,* n° 167.

[4] *Suprà,* Tome IV, n° 2135.

Ajoutons que si la femme a subrogé un créancier à son hypothèque légale, il n'est pas nécessaire que l'acquéreur signifie à ce créancier le dépôt par lui effectué. Nous sommes dans une matière où tout est de droit étroit, et l'article 2194, qui n'a pour but que d'avertir la femme et qui ne parle que d'elle, ne peut être étendu au subrogé.[1]

**2146.** — Lorsque la purge est dirigée contre l'hypothèque légale de mineurs en tutelle, comme l'article 2194 veut que la signification soit faite au subrogé tuteur, si le nouvel acquéreur sait qu'il existe des mineurs et qu'ils n'ont pas de subrogé tuteur, il doit leur en faire nommer un. La Cour de Grenoble, qui avait admis le système contraire,[2] s'est elle-même ralliée à l'opinion que nous exprimons. L'article 2194 exige d'une façon absolue que la signification soit faite au subrogé tuteur, sans distinguer suivant qu'il en a été ou non nommé un au mineur. La raison veut qu'il en soit ainsi : le législateur a vu dans la signification faite au subrogé tuteur, dans cette hypothèse où les intérêts du mineur sont en conflit avec ceux du tuteur, le seul moyen de protéger les intérêts de l'incapable ; et rien n'est plus facile à l'acquéreur qui veut purger que de provoquer cette nomination.

Il est vrai qu'un avis du Conseil d'Etat du 1er juin 1807 porte que si le subrogé tuteur « *n'est pas connu* » de l'acquéreur, la signification à lui faire peut être remplacée par une déclaration au procureur de la République et une insertion dans l'un des journaux de l'arrondissement, conformément à l'ancien article 683 du Code de procédure ; mais ce moyen n'est donné au nouveau propriétaire que si le subrogé tuteur « n'est pas connu » de lui. S'il sait qu'il n'en a pas été nommé, l'avis du Conseil d'Etat cesse d'être appli-

[1] Amiens, 10 juillet 1843, Sirey, 46, II, 395. — Pont, *Des Privilèges et Hypothèques*, II, n° 1410. — *Contrà,* Angers, 3 avril 1835, Sirey, 35, II, 226.

[2] Grenoble, 20 août 1834, Sirey, 36, II, 390 ; Grenoble, 29 novembre 1837, Sirey, 38, II, 158.

cable, et il doit se conformer à l'article 2194, qui exige une signification au subrogé tuteur, et par conséquent un subrogé tuteur.[1]

**2147.** — Si, par exception, un mineur émancipé a une hypothèque légale dispensée d'inscription et non inscrite, par exemple sur les biens de son ancien tuteur qui n'a pas payé le solde de son compte de tutelle dont il est reliquataire, ou sur les biens de son père pour sûreté des reprises de sa mère prédécédée, la signification de l'article 2194 doit-elle être faite à son curateur?

L'affirmative est soutenue par M. Lyon-Caen.[2] Cette signification par le nouveau propriétaire a un caractère très grave, puisqu'elle peut avoir pour conséquence la perte du droit de suite du mineur, s'il ne prend pas inscription dans le délai légal, c'est-à-dire la perte d'un droit réel immobilier. Le mineur émancipé ne peut faire seul que les actes d'administration : la renonciation directe et expresse à une hypothèque ne rentre pas dans ces actes, et il n'en saurait être autrement d'une renonciation indirecte et implicite.[3]

La négative nous semble préférable. Les formalités de l'article 2194 sont, nous l'avons déjà dit, de droit étroit, et l'on ne peut, à notre avis, créer de déchéance contre le nouveau propriétaire en dehors du texte qui indique les formalités que celui-ci doit remplir ; et il ne s'occupe que du mineur en tutelle, point du mineur émancipé. Ce silence peut s'expliquer par la rareté des cas où le mineur émancipé aura une hypothèque légale ; il peut s'expliquer aussi par ce fait que le mineur émancipé, capable d'administrer sa fortune et n'étant soumis à aucune influence intéressée

[1] Besançon, 12 juillet 1837, Sirey, 38, II, 158 ; Rouen, 13 mars 1840, Sirey, 40, II, 258 ; Grenoble, 8 février 1842, Sirey, 42, II, 162 ; Limoges, 5 mai 1843, Sirey, 43, II, 510 ; Cassation, 8 mai 1844, Sirey, 44, I, 412 ; Nîmes, 26 mai 1857, Sirey, 57, II, 609. — Aubry et Rau, III, § 295, texte et note 7, p. 542, et *5e édit.*, p. 896 ; Dalmbert, *De la Purge*, n° 170.

[2] *Note*, Sirey, 1876, II, 313.

[3] *Sic* Paris, 7 juillet 1874, Sirey, 76, I, 313, et Dalloz, 74, II, 65.

à paralyser son action, pourra lui-même inscrire son hypothèque. Dans tous les cas cette omission de l'article 2194, qui peut se justifier, ne doit pas, à notre avis, être suppléée par l'interprète.[1]

Comme conséquence de l'opinion que nous adoptons, il faut décider que s'il s'agit de purger l'hypothèque légale d'une femme mineure, il n'y a pas lieu de nommer à celle-ci un curateur *ad hoc*, à raison de l'opposition d'intérêts qui existerait entre elle et son mari.[2]

**2148.** — Un avis du Conseil d'Etat, du 1er juin 1807, dont nous avons déjà parlé, prévoit le cas où l'acquéreur craint qu'il n'existe des hypothèques légales non inscrites du chef de mineurs ou de femmes mariées qu'il ne connaît pas. Sous l'empire du Code civil, il ne pouvait que faire la signification au procureur impérial, ce qui était un moyen très insuffisant de sauvegarder les droits des intéressés :

« ... Considérant, dit le préambule de cet avis, qu'il « arrive souvent qu'ils (le subrogé tuteur et la femme, ou « ceux qui la représentent) ne sont pas connus, et que les « acquéreurs sont alors forcés de se borner à faire la si- « gnification au procureur impérial seulement... »

Le Conseil d'Etat émit en conséquence l'avis suivant, auquel on doit maintenant se conformer, lorsque ces créanciers ou ceux qui les représentent sont inconnus. Cet avis est:

« ... Premièrement, que, lorsque soit la femme, ou ceux « qui la représentent, soit le subrogé tuteur, ne seront pas « connus de l'acquéreur, il sera nécessaire et il suffira, pour « remplacer la signification qui doit leur être faite aux ter- « mes dudit article 2194, en premier lieu, que dans la si- « gnification à faire au procureur impérial, l'acquéreur « déclare que ceux du chef desquels il pourrait être formé « des inscriptions pour raison d'hypothèques légales exis- « tant indépendamment de l'inscription n'étant pas connus,

[1] *Compar.* Cassation, 8 février 1876, Sirey, 76, I, 313, et Dalloz, 76, I, 157.

[2] *Contrà,* Lyon-Caen, *Op. et Loc. citat.*

« il fera publier la susdite signification dans les formes « prescrites par l'article 683 du Code de procédure civile ; « en second lieu, que le susdit acquéreur fasse cette pu- « blication dans lesdites formes de l'article 683 du Code de « procédure civile, ou que, s'il n'y avait pas de journal dans « le département, l'acquéreur se fasse délivrer par le pro- « cureur impérial un certificat portant qu'il n'en existe pas ;

« Secondement, que le délai de deux mois, fixé par l'ar- « ticle 2194 du Code civil pour prendre inscription du chef « des femmes et des mineurs et interdits, ne devra courir « que du jour de la publication faite aux termes du susdit « article 683 du Code de procédure civile, ou du jour de la « délivrance du certificat du procureur impérial, portant « qu'il n'existe pas de journal dans le département. »

Depuis la loi du 2 juin 1841, qui a modifié complètement le titre de la *Saisie immobilière*, au Code de procédure, ce n'est plus l'article 683, mais l'article 696 de ce Code qui donne les règles de la publicité à suivre.

Ajoutons, comme nous l'avons déjà dit à propos du cas où il n'y a pas de subrogé tuteur, que ce n'est que dans une seule hypothèse, celle où soit les incapables, soit leurs représentants, ne sont pas connus, que l'avis du Conseil d'Etat est applicable.[1]

**2149.** — Une dernière formalité est imposée par l'article 2194 : le greffier qui a reçu le dépôt de la copie collationnée de l'acte d'aliénation devra l'afficher par extrait, pendant deux mois, dans l'auditoire du tribunal.

**2150.** — Les règles que nous venons de tracer sur les formalités de la purge des hypothèques légales non inscrites sont modifiées, en ce qui concerne le Crédit foncier, par la loi du 10 juin 1853. Les formalités de cette loi, qui s'est inspirée des projets de réforme de la purge des hypothèques légales, comportent des explications qui ne rentrent pas dans le cadre de ce *Traité,* et il nous suffit d'en faire mention.

[1] Pau, 23 juin 1884, Dalloz, 85, II, 253.

**2150** I. — Lorsqu'il s'agit de la purge des hypothèques légales, la nullité ne peut en être prononcée pour défaut de ventilation du prix, lorsque les immeubles ont une origine distincte. Nous avons vu qu'il en est autrement lorsqu'il s'agit de la purge des hypothèques inscrites,[1] mais alors il y a un texte qui impose cette ventilation, l'article 2192, et nous ne trouvons aucune disposition de ce genre au chapitre IX, lorsqu'il s'agit de la purge des hypothèques légales. C'est ce que la Cour de Toulouse a justement indiqué dans un arrêt du 8 février 1897 :

« Attendu que ce n'est point au hasard et sans raison que « le Code civil a consacré deux chapitres différents aux deux « procédures absolument distinctes de la purge, selon qu'il « s'agit d'hypothèques inscrites sur les immeubles, ou d'hy- « pothèques non inscrites sur les immeubles des maris et « des tuteurs ; que chacune de ces procédures se suffit à « elle-même et a ses règles particulières ;

« Attendu que pour que le défaut de ventilation entrainât « la nullité de la notification prescrite par l'article 2194, il « faudrait que le chapitre IX du Titre *Des Hypothèques*, spé- « cial aux hypothèques non inscrites, contînt un texte for- « mel ; que les nullités, essentiellement de droit étroit, ne « se suppléent pas ;

« Attendu qu'à partir de la notification la femme est « mise en demeure de faire inscrire son hypothèque légale ; « mais que, jusqu'à cette notification, elle demeure dans la « catégorie des personnes visées par le chapitre IX, et aux- « quelles s'applique la procédure qui y est édictée ; que « rien ne lui interdit de procéder elle-même à la ventila- « tion. »[2]

[1] *Suprà,* Tome IV, n° 2129.
[2] Toulouse, 8 février 1897, Sirey, 98, II, 271.

## § II

### *Des effets de la purge des hypothèques légales dispensées d'inscription et non inscrites.*

**2151.** — L'effet principal de l'accomplissement des formalités de purge que nous venons d'indiquer est de soumettre les créanciers à hypothèque légale à l'obligation de prendre inscription dans un délai de deux mois, dont le point de départ va différer suivant le mode de publicité qui a été employé.

Si le nouveau propriétaire a fait les significations individuelles prescrites par l'article 2194, il résulte de l'article 2195 que les deux mois courront à partir de l'exposition du contrat.

S'il a dû avoir recours à l'avertissement collectif et impersonnel du décret du 1er juin 1807, nous venons de voir que ce délai ne court que du jour de la publication faite en conformité de l'article 696 du Code de procédure.

Ce délai de deux mois n'est pas augmenté à raison des distances : il ne s'agit pas là d'un délai de procédure, auquel soit applicable l'article 1033 du Code de procédure. Il est d'ailleurs de l'intérêt de tous, de l'acquéreur et des créanciers hypothécaires, de procéder le plus rapidement possible à l'accomplissement des formalités préparatoires à la distribution du prix.[1]

**2151 I.** — L'article 2194 suppose que les trois formalités qu'il exige, le dépôt, la notification du dépôt et l'affiche, seront accomplies dans l'ordre où il les énumère : voilà pourquoi il fait courir les deux mois du jour de l'affiche.

Mais cet ordre n'a rien d'obligatoire, et l'affiche peut précéder le dépôt et sa notification. Dans ce cas nous croyons

[1] Grenoble, 8 mars 1855, Sirey, 55, II, 603, et Dalloz, 56, II, 69. — Pont, *Des Privilèges et Hypothèques,* II, n° 1417 ; Dalmbert, *De la Purge,* n° 164. — *Contrà,* Tribunal de Bergerac, 23 février 1854, Dalloz, 54, III, 20.

que le délai de deux mois ne commencera à courir que du jour de l'accomplissement de la formalité remplie la dernière, soit la notification du dépôt, soit l'affiche. Si le législateur a indiqué comme point de départ l'affiche, c'est parce qu'il suppose que c'est cette formalité qui a été accomplie la dernière. Il serait contraire au but de la loi de faire courir ce délai avant la notification, qui a pour but d'avertir la femme, et qui deviendrait sans utilité si on pouvait ne la faire qu'à la veille de l'expiration des deux mois. C'est d'ailleurs ce qui résulte par analogie de l'avis du Conseil d'Etat du 1er juin 1807, qui décide que le délai de deux mois ne courra que de l'insertion dans le journal, lorsqu'il y a lieu de remplacer la notification par cette formalité.[1]

**2152.** — Le second effet produit par les significations prescrites par l'article 2194 est de faire courir les intérêts du prix d'acquisition du jour où elles sont faites, comme les notifications de l'article 2183, en matière de purge des hypothèques inscrites. Il n'y a pas de motif pour ne pas faire produire le même effet à ces deux sortes de notifications. Sans doute la notification de l'article 2183 est une offre faite directement aux créanciers inscrits, tandis que la signification de l'article 2194 n'est qu'une attestation du dépôt au greffe de la copie collationnée du contrat ; mais la signification à fin de purge des hypothèques légales, si elle a pour but principal de provoquer l'inscription des hypothèques légales, n'en a pas moins pour effet, comme la notification à fin de purge des hypothèques inscrites, de mettre les créanciers en demeure de former une surenchère. Elle constitue donc, à ce point de vue, une offre du prix analogue à celle qui est faite en matière de purge des hypothèques inscrites, et elle doit produire les mêmes effets quant au cours des intérêts.[2]

**2153.** — Le troisième effet des significations de l'arti-

[1] Tribunal de Nîmes, 6 juin 1898, *France judiciaire*, 99, II, 214.

[2] Cassation, 1er mars 1870, Dalloz, 70, I, 262. — *Contrà*, Metz, 19 novembre 1867 (arrêt cassé), Dalloz, 67, II, 203.

cle 2194 vient d'être indiqué au numéro précédent : c'est la mise en demeure pour les créanciers à hypothèque légale non inscrite d'avoir à surenchérir du dixième, dans le délai de deux mois du jour des significations ou de la publicité qui les remplace. Les articles 2194 et 2195 ne consacrent pas ce droit de surenchère formellement, il est vrai, au profit des créanciers à hypothèque légale : mais ce droit est la manifestation du droit de suite attaché à toute hypothèque, et il existe donc au profit de tous les créanciers hypothécaires, inscrits ou non.[1]

Mais ils ne peuvent exercer ce droit que dans les deux mois qui leur sont accordés pour prendre inscription, le délai de la surenchère et celui de l'inscription se confondant.

On a cependant soutenu qu'il n'en devait pas être ainsi, et que, une fois l'inscription prise par le créancier à hypothèque légale dans les deux mois à lui accordés, le nouveau propriétaire doit notifier son contrat, et les créanciers à hypothèque légale auront quarante jours pour surenchérir à partir de la date de leur inscription, c'est-à-dire que les articles 2194 et 2195 doivent être complétés par les articles 2183 à 2185. C'est ce qui résulte, dit-on, de l'article 2194 : ce texte déclare que si les inscriptions du chef des femmes, mineurs ou interdits sont prises dans le délai de deux mois, « elles auront le même effet que si elles avaient été prises « le jour du contrat de mariage ou le jour de l'entrée en « gestion du tuteur ». Dans ce cas, l'acquéreur devrait notifier son contrat, comme il le fait toutes les fois qu'il rencontre des hypothèques inscrites ; il en sera de même une fois l'inscription prise au cours de la procédure de purge.[2]

[1] Caen, 23 août 1839, Sirey, 40, II, 211. — Pont, *Des Privilèges et Hypothèques*, II, n° 1418 ; Colmet de Santerre, IX, n° 186 *bis* I.

[2] Caen, 28 août 1811, Sirey, C. N., III, II, 563 ; Caen, 9 août 1813, Sirey, C. N., V, II, 55 ; Caen, 12 avril 1826, Sirey, C. N., VI, II, 220 ; Orléans, 17 juillet 1829, Sirey, C. N., IX, II, 304 ; Limoges, 9 avril 1845, Sirey, 45, II, 577, et Dalloz, 45, II, 12. — Duranton, XX, n° 423.

Ce système doit être écarté, à cause de ses inconvénients pratiques : il conduit en effet à greffer une purge sur une autre, et, dans une matière où il est de l'intérêt de tous d'être fixé rapidement sur le sort de l'immeuble et sur la répartition du prix, de prolonger outre mesure la période où tout est en suspens.

En droit, la théorie qui a triomphé et que pour notre part nous approuvons peut être motivée de la manière suivante. Les formalités de la purge des hypothèques sont traitées par le Code civil dans deux chapitres distincts, les chapitres VIII et IX : chacun de ces chapitres forme un tout complet qui se suffit à lui même, et nulle part la loi n'indique qu'ils doivent être complétés l'un par l'autre. On ne le comprendrait pas d'ailleurs : la notification de l'article 2183, en matière d'hypothèques inscrites, a pour but de prévenir les créanciers inscrits de l'aliénation de l'immeuble, et ici les créanciers non inscrits ont été prévenus par la signification de l'article 2194, puisqu'ils ont pris inscription. Ce serait arbitrairement que l'on voudrait rattacher les dispositions du chapitre VIII à celles du chapitre IX ; on arriverait ainsi, d'abord, à exiger, dans le cas d'hypothèque non inscrite, une notification que la loi n'exige pas, puis même à créer un délai différent de ceux qu'elle indique, puisque les quarante jours courraient du jour de l'inscription prise, tandis que l'article 2185 les fait courir à partir de la notification.[1]

[1] Grenoble, 27 décembre 1821, Sirey, C. N., VIII, II, 508 ; Metz, 14 juin 1837, Sirey, 38, II, 197 ; Paris, 16 décembre 1840, Sirey, 41, II, 88 ; Alger, 12 janvier 1854, Sirey, 54, II, 442, et Dalloz, 54, II, 150 ; Paris, 29 novembre 1857, Sirey, 58, II, 93, et Dalloz, 58, II, 143 ; Bordeaux, 1er janvier 1863, Sirey, 64, II, 142, et Dalloz, 66, V, 454 ; Cassation, 1er mars 1870, Sirey, 70, I, 193, et Dalloz, 70, I, 262. — Merlin, Répert., V° *Transcription,* § V, n° 4 ; Persil, *Régime hypothécaire,* II, article 2195, n° 6 ; Grenier, *Des Hypothèques*, II, n° 457 ; Troplong, *Des Privilèges et Hypothèques,* IV, n° 982 ; Aubry et Rau, III, § 295, texte et note 14, p. 544, et *5e édit.,* p. 899 ; Pont, *Des Privilèges et Hypothèques,* II, n° 1419 ; Colmet de Santerre, IX, n° 186 *bis* II ; Dalmbert, *De la Purge,* n° 165 ; Baudry-Lacantinerie et de Loynes, *Du Nantissement, Des Privilèges et Hypothèques,* III, n° 2580.

**2154**. — Si les créanciers à hypothèque légale ne prennent pas inscription dans le délai de deux mois de l'article 2194, il résulte de l'article 2195, premier alinéa, que l'immeuble est définitivement affranchi du droit de suite de ces créanciers. Mais ceux-ci conservent leur droit de préférence sur le prix : cette proposition, qui était discutée sous l'empire du Code civil, ne peut plus l'être aujourd'hui, en présence des termes de l'article 772, alinéa 5, du Code de procédure, modifié par la loi du 21 mai 1858 et ainsi conçu :

« Les créanciers à hypothèques légales qui n'ont pas fait « inscrire leurs hypothèques dans le délai fixé par l'article « 2195 du Code Napoléon ne peuvent exercer le droit de « préférence sur le prix qu'autant qu'un ordre est ouvert « dans les trois mois qui suivent l'expiration de ce délai et « sous les conditions déterminées par la dernière disposi- « tion de l'article 717. »

La perte du droit de suite est définitive : même si le nouvel acquéreur qui a purgé est ensuite évincé par le résultat d'une surenchère, l'adjudicataire sur surenchère n'a pas besoin de recommencer la purge des hypothèques non inscrites. La Cour de cassation en a très bien donné le motif :

« Vainement, dit l'arrêt, le créancier se prévaut de l'effet « résolutoire renfermé dans la seconde adjudication, pour « effacer l'effet de la purge accomplie par l'acquéreur sur- « enchéri et dépossédé ; investi du titre de propriétaire « jusqu'à l'événement de la condition résolutoire, cet ac- « quéreur a eu le droit d'affranchir, dans ses mains, l'im- « meuble des charges hypothécaires inscrites et non inscri- « tes qui le grevaient, et à l'égard des unes et des autres « l'effet de ces formalités régulièrement accomplies par ce- « lui qui, au moment où elles l'ont été, avait qualité pour « les requérir, ne peut cesser quand cette qualité elle- « même vient à être effacée. »[1]

[1] Cassation, 1er juin 1859, Sirey, 61, I, 223, et Dalloz, 60, I, 381. — *Sic* Grenoble, 15 février 1823, Sirey, c. n., VII, II, 175. — Aubry et Rau, III, § 295, texte et note 11, p. 544, et 5e *édit.*, p. 899.

**2155**. — Aux termes de l'article 772 du Code de procédure que nous venons de citer, les créanciers à hypothèque légale qui n'ont pas pris inscription dans le délai de l'article 2195 du Code civil sont déchus de leur droit de préférence, faute d'ouverture d'un ordre dans les trois mois de l'expiration de ce délai. Mais il faut apporter un tempérament à cette règle, et décider que la déchéance du droit de préférence n'est pas encourue, bien qu'il n'y ait pas eu d'ordre ouvert, si la procédure d'ordre était rendue impossible à raison du défaut de purge des hypothèques inscrites par l'acquéreur. En pareil cas les créanciers à hypothèque légale ne peuvent encourir aucune déchéance, car ils n'ont commis aucune faute.[1]

**2155** I. — La loi du 13 février 1889 n'a modifié en rien les dispositions de l'article 772 du Code de procédure, et, après comme avant cette loi, le droit de préférence attaché à l'hypothèque légale de la femme mariée est perdu si un ordre n'est pas ouvert dans les trois mois qui suivent l'expiration du délai de l'article 2195. La loi de 1889 en effet n'a, comme nous l'avons vu, qu'un but, régler les conditions et les effets de la renonciation par la femme à son hypothèque légale au profit de l'acquéreur d'immeubles du mari ; mais rien ni dans le texte de cette loi, ni dans ses motifs, ne permet de croire qu'elle a voulu déroger au principe de l'article 772 du Code de procédure. Bien plus, les travaux préparatoires indiquent sur ce point la pensée des rédacteurs de la loi de 1889, car on y lit « que l'article 772 du Code « de procédure civile ne trouve pas son application au « sujet ».[2]

**2156**. — S'il a été pris inscription par les créanciers à hypothèque légale dans le délai de deux mois de l'exposition du contrat, et s'il existe des créanciers antérieurs à ceux-ci en ordre d'hypothèque, l'article 2195 porte ce qui suit :

« ... S'il a été pris des nscriptions du chef desdites

[1] Cassation, 24 juin 1891, Sirey, 93, I, 119 ; Dalloz, 92, I, 93 ; et *Pandectes françaises*, 92, I, 390.

[2] Caen, 2 mai 1896, *Rec. des Arrêts de Caen*, 96, 169.

« femmes, mineurs ou interdits, et s'il existe des créan-
« ciers *antérieurs* qui absorbent le prix en totalité ou en
« partie, l'acquéreur est libéré du prix ou de la portion
« du prix par lui payée aux créanciers placés en ordre
« utile ; et les inscriptions du chef des femmes, mineurs
« ou interdits seront rayées ou en totalité, ou jusqu'à due
« concurrence. »

L'expression « créanciers antérieurs » de ce texte doit s'entendre non pas de créanciers antérieurs à l'inscription prise au cours de la purge, mais de créanciers *préférables* aux créanciers à hypothèque légale, et antérieurs à la naissance du droit hypothécaire de ceux-ci : c'est seulement parce qu'il s'agit de créanciers préférables aux créanciers à hypothèque légale que la loi autorise l'acquéreur à les payer.[1]

**2157.** — Si les créances des mineurs, des interdits et des femmes mariées viennent dans un rang préférable, l'article 2195, alinéa troisième, indique que l'acquéreur ne pourra faire aucun paiement à leur préjudice, et que les inscriptions des autres créanciers, qui ne viennent pas en ordre utile, seront rayées.

Mais souvent les créances des mineurs, des interdits et des femmes mariées sont incertaines dans leur quotité, et théoriquement même dans leur existence, puisqu'elles sont subordonnées aux résultats de la reddition ultérieure du compte de tutelle, ou de la liquidation des droits de la femme. Ce compte ne peut être rendu, cette liquidation ne peut être faite qu'après la cessation de la tutelle ou de la dissolution de la communauté. Quel va être, provisoirement, le sort du prix dû par l'acquéreur ?

Rigoureusement, les fonds devraient rester aux mains de celui-ci, car on ne sait à qui ils appartiendront, des créanciers à hypothèque légale ou des créanciers qui viennent après eux ; mais l'intérêt de ceux-ci, qui ont un droit actuel,

[1] Colmet de Santerre, IX, n° 186 *bis*.

a fait admettre un moyen pratique d'utiliser provisoirement les fonds à leur profit, tout en sauvegardant les droits de l'acquéreur. Ce moyen avait été imaginé dans notre ancien droit, et voici comment Pothier en parle :

« Observez, dit-il, que lorsqu'une créance dépend d'une « condition qui n'est pas encore échue, le créancier ne « laisse pas d'être colloqué dans l'ordre en son rang, comme « si elle était échue ; mais le créancier sur qui l'ordre man- « que touche à sa place, en donnant caution de rapporter « à son profit, si la condition arrive. »[1]

C'est ce procédé, qui trouve sa base juridique dans l'article 1180 du Code civil, que l'on suivra dans notre droit actuel.[2]

**2158.** — Toutefois, s'il s'agit de l'hypothèque légale de la femme, la situation que nous venons d'indiquer peut se trouver modifiée. Il est possible qu'elle ait, au moment de l'aliénation des immeubles de son mari, des causes déjà certaines de reprises contre lui, comme la restitution de la dot qu'elle a apportée, le remboursement du prix de ses propres aliénés, l'indemnité de dettes qu'elle a contractées avec son mari et qu'elle a remboursées. Dans ces diverses hypothèses, elle est créancière actuelle, mais son droit peut disparaître lors de la liquidation, si son mari a des récompenses à exercer contre elle.

La femme pourra alors, en invoquant elle-même l'article 1180 que nous citions tout à l'heure dans l'intérêt des créanciers auxquels elle est préférable, demander une collocation immédiate à son profit ; mais elle ne pourra en toucher le montant qu'au jour où ses droits seront devenus définitifs par la liquidation de ses reprises, à moins qu'elle

[1] *Introduct. à la Coutume d'Orléans,* Tit. XXI, n° 139.

[2] Persil, *Régime hypothécaire,* II, article 2184, n° 8 ; Grenier, *Des Hypothèques,* I, n° 271 ; Troplong, *Des Privilèges et Hypothèques,* IV, n° 993 ; Aubry et Rau, III, § 295, texte et note 15, p. 545, et 5e *édit.*, p. 900-901 ; Pont, *Des Privilèges et Hypothèques,* II, n° 1426 ; Dalmbert, *De la Purge,* n° 174.

ne donne caution, auquel cas elle pourrait recevoir provisoirement ce prix.[1]

**2159.** — Pour les créances de la femme dont l'existence est subordonnée à une condition non encore réalisée, comme l'indemnité de dettes qu'elle a contractées avec son mari, mais qui ne sont pas encore payées, elle peut demander une collocation provisoire; et, jusqu'à l'arrivée de la condition, les fonds seront ou consignés ou versés aux créanciers hypothécaires postérieurs, à la charge par ceux-ci de donner des garanties suffisantes pour assurer la restitution de ces sommes à la femme, caution ou garantie hypothécaire.[2]

**2160.** — Il y a une dernière catégorie de créances de la femme dont nous devons nous occuper : ce sont celles qui ne naîtraient qu'après la clôture de l'ordre, et ne seraient garanties par l'hypothèque légale qu'à un rang postérieur à celui des créanciers produisant à l'ordre. Tant qu'elles n'ont pas d'existence juridique, même conditionnelle, et qu'elles ne constituent qu'une simple éventualité, la femme ne peut obtenir de ce chef une collocation, même provisoire, car ce serait rendre indisponibles pendant le mariage tous les immeubles du mari.

« ... Les droits conservés par l'hypothèque légale, a très

[1] Cassation, 24 juillet 1821, Sirey, C. N., VI, I, 474 ; Besançon, 20 novembre 1852, Sirey, 53, II, 127 ; Toulouse, 30 juin 1858, Sirey, 59, II, 474. — Aubry et Rau, III, § 295, texte et note 18, p. 546.

[2] Amiens, 9 février 1829, Sirey, C. N., IX, II, 203 ; Cassation, 16 juillet 1832, Sirey, 32, I, 833 ; Cassation, 25 mars 1834, Sirey, 34, I, 272 ; Orléans, 1er décembre 1836, Sirey, 37, II, 89 ; Cassation, 2 janvier 1838, Sirey, 38, I, 560 ; Paris, 30 juin 1853, Sirey, 55, II, 177, et Dalloz, 55, II, 356. — Persil, *Régime hypothécaire,* II, article 2184, n° 5 ; Grenier, *Des Hypothèques,* I, n° 271 ; Troplong, *Des Privilèges et Hypothèques,* IV, n° 993 ; Aubry et Rau, III, § 295, texte et note 20, p. 547, et *5e édit.,* p. 903 ; Pont, *Des Privilèges et Hypothèques,* II, n° 1426 ; Baudry-Lacantinerie et de Loynes, *Du Nantissement, Des Privilèges et Hypothèques,* III, n° 2572.

« bien dit la Cour de cassation, peuvent toujours être fixés « au moment où il s'agit de distribuer le prix d'un bien pro- « pre au mari et aliéné par lui durant le mariage. La femme « ne peut être dispensée de justifier du montant de ses « créances alors existantes, sous prétexte que des droits « nouveaux pourraient s'ouvrir à son profit par suite d'évé- « nements ultérieurs. Obliger l'acquéreur à conserver entre « ses mains la totalité de son prix pour répondre de droits « dont l'étendue sera toujours incertaine et qui n'existeront « peut-être jamais, ce serait frapper les biens du mari d'in- « aliénabilité pendant le mariage, et enlever à l'acquéreur « le droit que lui accorde la loi de provoquer l'ordre pour « la distribution de son prix. L'article 2195, loin de contra- « rier cette doctrine, la consacre implicitement, en défen- « dant à l'acquéreur de faire aucun paiement du prix au « préjudice de l'opposition de la femme, lorsqu'elle est la « plus ancienne, ce qui suppose l'existence d'une inscrip- « tion pour un droit existant, et un ordre ouvert. »[1]

Toutefois, si les créances éventuelles pour lesquelles la femme réclame une collocation provisoire sont déjà rendues vraisemblables par un fait actuel, comme si, par exemple, le mari a aux mains des valeurs mobilières propres à la femme, nous croyons, avec MM. Aubry et Rau,[2] que le juge peut, suivant les circonstances, admettre cette demande en fixant la somme qui devra être consignée. Sans cela, si le mari n'a pas d'autres immeubles, les droits de la femme pourraient être irrémédiablement perdus.

**2161.** — Lorsque l'hypothèque légale de la femme appartient à des créanciers subrogés, ceux-ci ont naturellement les mêmes droits que la femme, en ce qui concerne la collocation qui peut être demandée du chef de celle-ci,

[1] Cassation, 21 juillet 1847, Sirey, 47, I, 655, et Dalloz, 47, I, 326. — *Sic* Orléans, 29 mars 1862, Sirey, 62, II, 245, et Dalloz, 62, II, 99 ; Nancy, 22 mai 1869, Sirey, 69, II, 225, et Dalloz, 69, II, 201 ; Bordeaux, 7 juillet 1874, Dalloz, 75, II, 25.

[2] III, § 295, texte et note 16, p. 546, et 5e *édit.*, p. 901.

et même, à un certain point de vue, leur situation est plus avantageuse. Ils ont, d'abord, le droit de demander une collocation actuelle ou provisoire dans tous les cas où celle-ci pourrait la demander : c'est le résultat nécessaire de la subrogation, qui les investit de tous les droits hypothécaires qui appartiennent à la femme.

De plus, s'il s'agit de créanciers qui ont la femme et le mari pour coobligés, ils peuvent obtenir une collocation actuelle pour le montant de la créance due par le mari à la femme, alors que celle-ci n'aurait pu obtenir de ce chef qu'une collocation provisoire. Ils peuvent aussi, alors que la femme n'est pas séparée de biens et ne pourrait toucher le montant des collocations actuelles qu'elle obtiendrait, se faire autoriser à recevoir immédiatement ces sommes.[1]

Ajoutons enfin que, dans le cas de faillite ou de déconfiture du mari, les créanciers personnels de la femme peuvent, aux termes de l'article 1446, 2, « exercer les droits « de leur débitrice jusqu'à concurrence du montant de leur « créance ». Ce droit spécial des créanciers de la femme, dont nous avons étudié la base et l'étendue,[2] appartient à tous les créanciers de celle-ci, qu'ils soient ou non subrogés à son hypothèque légale : en présence de l'insolvabilité constatée du mari, la loi leur permet d'agir fictivement comme si la communauté était dissoute, et d'exercer, à concurrence du montant de leur créance, tous les droits que la femme elle-même pourrait exercer, si la séparation de biens était prononcée. C'est, ainsi que nous l'avons dit, un correctif à la règle que les créanciers de la femme ne peuvent provoquer sa séparation de biens.

**2162.** — L'article 2195 contient une dernière disposition que nous devons signaler : elle a trait à la radiation des inscriptions. Lorsqu'il a été effectué par l'acquéreur

[1] Troplong, *Des Privilèges et Hypothèques*, II, nos 610-611 ; Aubry et Rau, III, § 295, texte et note 21, p. 547, et 5e *édit.*, p. 904.

[2] *Traité du Contrat de Mariage*, III, nos 1101-1107.

des paiements réguliers soit aux créanciers antérieurs à la femme ou au mineur, soit à ceux-ci, les inscriptions qui ne viennent pas en ordre utile seront rayées.

Mais, au cas de collocation provisoire de la femme, les inscriptions des créanciers postérieurs ne seront pas radiées, puisqu'elles peuvent produire un effet utile si la condition, à laquelle l'exercice définitif des droits de la femme est subordonné, ne se réalise pas.

---

# DE L'EXPROPRIATION FORCÉE

## ET DES ORDRES ENTRE CRÉANCIERS

**Livre III, Titre XIX du Code civil.**

---

**2163.** — L'expropriation forcée, qui forme l'objet du Titre XIX, est la vente faite à la requête d'un créancier, d'autorité de justice, des immeubles appartenant à son débiteur, ou étant dans le patrimoine d'un tiers, mais grevés du privilège ou de l'hypothèque du poursuivant. La vente ainsi faite peut être provoquée, lorsqu'il s'agit d'un immeuble appartenant au débiteur, soit par les créanciers ayant un privilège ou une hypothèque sur cet immeuble, soit par les créanciers simplement chirographaires, en vertu du droit de gage général que leur donne l'article 2092.

**2164.** — L'expression « expropriation forcée », qui n'était pas connue dans notre ancien droit, a été employée pour la première fois dans la loi du 9 Messidor an III. Cette loi appelait du nom d'expropriation (*ex*, hors, et *propre*), toute aliénation des immeubles, soit volontaire, soit poursuivie par les créanciers : le chapitre V du Titre I de cette loi, intitulé *De l'expropriation des biens territoriaux*, était divisé en deux paragraphes, consacrés le premier à « *L'ex-* « *propriation volontaire* », c'est-à-dire à l'aliénation volontaire des immeubles d'un débiteur, et le second à « *L'ex-* « *propriation forcée* », c'est-à-dire provoquée par les poursuites d'un créancier hypothécaire ou d'un porteur de cédules hypothécaires.

La même expression se retrouve dans la loi du 11 Brumaire an VII, d'où elle a passé dans le Code civil.

Le terme d'expropriation volontaire, que le Code civil ne reproduit pas, n'est plus usité, mais le qualificatif « forcée »

est resté dans le langage juridique, par opposition à l'ancienne expropriation « volontaire » de la loi du 9 Messidor an III.

L'expropriation forcée est le résultat de la poursuite que le Code de procédure désigne sous le nom de *saisie immobilière :* mais ces dernières expressions ne se trouvent pas dans notre Titre XIX, car, en 1804, l'expropriation des immeubles s'opérait sans saisie ; la vente était poursuivie après un simple commandement et une apposition d'affiches valant saisie. Il faudra tenir compte de cette circonstance pour l'interprétation des textes de ce Titre.

Ajoutons que les mots « expropriation forcée » ne se retrouvent plus dans le Code de procédure, qui qualifie de *jugement d'adjudication* ou d'*adjudication* le jugement qui consomme l'expropriation forcée.

**2165.** — Le Code civil ne s'occupe pas, dans le Titre XIX, de la vente des meubles à la requête des créanciers : c'est ce qui résulte de la rédaction de la plupart des textes de ce Titre, qui ne parlent que des immeubles.[1]

On doit reconnaître d'ailleurs que ce Titre est assez malencontreusement placé dans le Code civil, et qu'il serait beaucoup mieux à sa place dans le Code de procédure, puisqu'il traite des moyens par lesquels un créancier peut faire vendre les biens immeubles de son débiteur, c'est-à-dire de la procédure à l'aide de laquelle il obtiendra ce résultat.

La place qu'il occupe dans le Code, après le Titre *Des Privilèges et Hypothèques*, semblerait faire croire qu'il se rattache à la matière des privilèges et hypothèques ; mais il n'en est rien, et les règles qu'il trace s'appliquent aussi bien à la poursuite en expropriation intentée par les créanciers chirographaires qu'à celle intentée par les créanciers hypothécaires.

[1] Cassation, 23 mars 1881, Sirey, 82, I, 217, et Dalloz, 81, I, 417. — Pont, *De l'Expropriation forcée* (à la suite du *Traité des Privilèges et Hypothèques*), n° 1.

De plus, malgré sa rubrique, *De l'expropriation forcée et des ordres entre créanciers*, il ne traite nullement de l'ordre, c'est-à-dire de la distribution du prix des immeubles entre les créanciers, et l'article 2218 prend soin de le dire : « L'ordre et la distribution du prix des immeubles, et la « manière d'y procéder, sont réglés par les lois sur la « procédure. »

La vérité est que les dispositions de ce Titre, qui sont des règles de fond sur l'exercice du droit des créanciers relativement aux immeubles de leur débiteur, avaient leur place naturelle entre la saisie immobilière et l'ordre, dans le Code de procédure.

**2166**. — Nous étudierons, sous le Titre XIX, les trois points suivants :

Chapitre I. — *Des immeubles qui peuvent être saisis.*

Chapitre II. — *Des créanciers qui peuvent pratiquer une saisie immobilière.*

Chapitre III. — *Des personnes contre lesquelles une saisie immobilière peut être dirigée.*

## CHAPITRE PREMIER

### DES IMMEUBLES QUI PEUVENT ÊTRE SAISIS IMMOBILIÈREMENT.

**2167.** — Le tribunal compétent, en matière d'expropriation forcée, est celui dans le ressort duquel est situé l'immeuble saisi : c'est ce qui résulte implicitement de l'article 2110, qui pose en principe que « la vente forcée des « biens situés dans différents arrondissements ne peut être « provoquée que successivement ».

Par exception, les articles 2110, alinéa 2, et 2111 permettent de suivre l'expropriation devant un autre tribunal, dans les deux cas suivants. Si les immeubles expropriés, situés dans plusieurs arrondissements, dépendent d'une seule exploitation, l'expropriation est suivie devant le tribunal où se trouve le chef-lieu de l'exploitation, ou, à défaut de chef-lieu, la partie de biens qui présente le plus grand revenu. En second lieu, s'il y a des biens situés dans divers arrondissements, s'ils dépendent d'une même exploitation, et que le créancier n'exproprie que ceux d'un seul arrondissement, la vente des uns et des autres est poursuivie ensemble, si le débiteur le requiert.

**2168.** — Avant de saisir immobilièrement les biens de son débiteur, ou du tiers détenteur de biens hypothéqués, le créancier doit faire au préalable un commandement au débiteur :

« Toute poursuite en expropriation d'immeubles, dit

« l'article 2217, doit être précédée d'un commandement « de payer, fait, à la diligence et requête du créancier, à la « personne du débiteur ou à son domicile, par le ministère « d'un huissier. Les formes du commandement et celles de « la poursuite sur l'expropriation sont réglées par les lois « sur la procédure. »

L'article 673 du Code de procédure indique les formes de ce commandement. Disons seulement qu'encore bien que l'article 2217 semble supposer qu'il doive être signifié au domicile réel, il peut l'être au domicile élu pour l'exécution de l'acte, dans les termes de l'article 111 du Code civil : le commandement en effet ne fait point partie de la saisie, il n'est qu'un acte préparatoire à cette saisie, et il peut, comme tous les actes de la poursuite, être signifié au domicile élu.[1]

**2169.** — L'article 2204 indique quels biens peuvent être saisis immobilièrement : ce sont les biens immeubles et leurs accessoires réputés immeubles, et l'usufruit des mêmes biens. Il y a, comme on le voit, une corrélation exacte entre les biens qui peuvent être hypothéqués et ceux qui peuvent être saisis immobilièrement, et l'article 2118 n'emploie pas d'autres expressions que l'article 2204.

Il suffit donc, sur ce point, de nous référer aux solutions que nous avons données en examinant, avec l'article 2118, quels biens sont susceptibles d'hypothèque,[2] et nous rappellerons ici quelques-unes de ces solutions, mais très brièvement, et dans le but unique d'indiquer la doctrine ou la jurisprudence spéciales à l'expropriation forcée, qui ont suivi l'opinion que nous avons adoptée ou celle que nous avons combattue.

On peut saisir immobilièrement les mines, envisagées comme une propriété distincte de celle du tréfonds, contre

[1] Bordeaux, 11 avril 1810, Sirey, C. N., III, II, 252 ; Cassation, 5 février 1811, Sirey, C. N., III, I, 287 ; Bourges, 27 juin 1823, Sirey, C. N., VII, II, 235. — Merlin, Répert., V° *Domicile élu,* § II, n° 9 ; Aubry et Rau, VIII, § 778, note 5, p. 459.

[2] *Suprà,* Tome II, n°s 645-676.

le débiteur qui en a obtenu la concession ;[1] mais on ne peut saisir ainsi, contre le propriétaire du tréfonds, la redevance à lui due par le concessionnaire, et qui revêt un caractère mobilier par la concession de la mine, qui sépare celle-ci de la propriété du sol.[2]

On peut saisir, avec l'immeuble, ses accessoires inséparables,[3] et c'est ainsi que l'on peut saisir la concession du droit d'éclairage, accessoirement à l'usine à gaz saisie par le créancier.[4]

Au contraire, on ne peut pratiquer de saisie immobilière sur des actions réelles immobilières,[5] par exemple sur une action en réméré.[6]

**2170.** — En principe, les créanciers peuvent saisir les immeubles qu'ils veulent, la totalité ou une partie seulement des immeubles qui forment leur gage général, dans les termes des articles 2092 et 2093, ou qui leur sont spécialement affectés à titre de privilège ou d'hypothèque.

Mais à ce principe les articles 2205 à 2212 apportent un certain nombre d'exceptions, dans lesquelles ce droit des créanciers va se trouver entravé, soit parce que l'exercice en sera subordonné à des formalités ou conditions préalables, soit parce que la poursuite devra porter spécialement sur tel ou tel immeuble, soit parce que la saisie est absolument interdite.

[1] *Suprà,* Tome II, n° 653.

[2] Cassation, 13 novembre 1848, Sirey, 48, I, 682 ; Cassation, 24 juillet 1850, Sirey, 51, I, 63. — Aubry et Rau, VIII, § 778, texte et note 13, p. 460.

[3] *Suprà,* Tome II, n° 652.

[4] Cassation, 21 janvier 1878, Dalloz, 79, I, 263.

[5] *Suprà,* Tome II, n° 674.

[6] Orléans, 27 janvier 1842, Sirey, 42, II, 304 ; Cassation, 14 avril 1847, Sirey, 47, I, 341 ; Caen, 29 juin 1870, Sirey, 71, II, 29. — Merlin, Répert., V° *Expropriation forcée,* n° 3 ; Aubry et Rau, VIII, § 778, texte et note 10, p. 460 ; Baudry-Lacantinerie et de Loynes, *Du Nantissement, Des Privilèges et Hypothèques,* III, n° 2633. — *Contrà,* Duranton, XXI, n° 7.

Ces exceptions ou restrictions sont au nombre de six, que nous allons examiner successivement.

**2171.** — La première de ces exceptions est écrite dans l'article 2205, ainsi conçu :

« Néanmoins la part indivise d'un cohéritier dans les im-
« meubles d'une succession ne peut être mise en vente par
« ses créanciers personnels, avant le partage ou la licitation
« qu'ils peuvent provoquer s'ils le jugent convenable, ou
« dans lesquels ils ont le droit d'intervenir conformément à
« l'article 882, au titre *Des successions.* »

Cette mise en vente ne pourrait en effet amener que des résultats provisoires, et c'est avec raison que le législateur l'a prohibée : une fois l'adjudication de la part indivise du cohéritier opérée, il faudrait que le partage fût provoqué pour savoir si le bien adjugé tomberait dans le lot du cohéritier débiteur, et une pareille incertitude dans le résultat de la vente serait de nature à éloigner les acquéreurs ou à diminuer leur offre. Il était beaucoup plus simple d'exiger que le créancier commençât par faire fixer les droits de son débiteur au moyen du partage, et c'est ce qu'exige l'article 2205.[1]

**2172.** — Du motif que nous venons de donner de l'article 2205 il résulte que la prohibition de ce texte n'est pas fondée sur l'état d'indivision de la propriété de l'immeuble poursuivi, mais sur l'incertitude dans la vente de la part indivise de l'un des cohéritiers.

Il suit de là que, malgré l'indivision, l'expropriation d'un immeuble peut être poursuivie soit par un créancier du défunt, soit par un créancier de tous les cohéritiers : en pareil cas il n'y a aucune incertitude pour l'adjudicataire, qui sera définitivement propriétaire, du jour du jugement, de l'immeuble à lui adjugé.[2]

[1] Pont, *De l'Expropriation forcée,* n° 6.

[2] Bruxelles, 5 mars 1810, Sirey, C. N., III, II, 226 ; Cassation, 14 décembre 1819, Sirey, C. N., VI, I, 149 ; Poitiers, 21 juillet 1824, Sirey, C. N., VII, II, 409 ; Lyon, 11 février 1841, Sirey, 41, II, 239 ;

**2173.** — L'article 2205 dit que la part indivise du cohéritier ne peut être « *mise en vente* » avant le partage : ces expressions ne disent pas tout ce qu'elles veulent dire, car ce n'est pas seulement la mise en vente, l'adjudication, qui est défendue, mais aussi la saisie de cette part indivise. Au point de vue rationnel, cette solution s'impose : à quoi bon en effet pratiquer une saisie qui ne peut aboutir à la vente de l'immeuble, tant que le partage n'a pas eu lieu ? Ce serait autoriser des frais purement frustratoires. Voici d'ailleurs comment s'explique la terminologie de l'article 2205 : à l'époque où il a été rédigé, comme nous l'avons dit,[1] la vente des immeubles provoquée par un créancier se faisait sans saisie préalable, après un simple commandement et une apposition d'affiches. C'est ce qui explique que l'article 2205 ne défende pas la saisie *in terminis,* mais elle n'en doit pas moins être prohibée au même titre que l'adjudication à laquelle elle aboutit.[2]

Il n'en est pas de même toutefois du commandement préa-

Lyon, 14 mars 1856, Dalloz, 57, II, 12. — Grenier, *Des Hypothèques,* I, n° 333 ; Aubry et Rau, VIII, § 778, texte et note 14, p. 461 ; Pont, *De l'Expropriation forcée,* II, n° 10 ; Colmet de Santerre, IX, n° 200 *bis* IV ; Thézard, *Du Nantissement, Des Privilèges et Hypothèques,* n° 385 ; Garsonnet, *Traité théorique et pratique de Procédure,* III, p. 586 ; Baudry-Lacantinerie et de Loynes, *Du Nantissement, Des Privilèges et Hypothèques,* III, n° 2640. — *Contrà,* Duranton, XXI, n° 15.

[1] *Suprà,* Tome IV, n° 2164.

[2] Cassation, 22 juillet 1822, Sirey, VII, I, 113 ; Nîmes, 16 février 1823, Sirey, C. N., VII, II, 170 ; Pau, 10 décembre 1832, Sirey, 33, II, 240 ; Riom, 29 mai 1843, Sirey, 44, II, 243 ; Bordeaux, 19 juillet 1882, Sirey, 83, II, 150. — Duranton, XXI, n° 14 ; Carré et Chauveau, Lois de la Procédure, V, *Quest.* 2198 ; Aubry et Rau, VIII, § 778, texte et note 15, p. 461 ; Pont, *De l'Expropriation forcée,* n° 7 ; Thézard, *Du Nantissement, Des Privilèges et Hypothèques,* n° 385 ; Garsonnet, *Op. citat.,* III, p. 587 ; Baudry-Lacantinerie et de Loynes, *Du Nantissement, Des Privilèges et Hypothèques,* III, n° 2687. — *Contrà,* Cassation, 14 décembre 1819, Sirey, C. N., VI, I, 149 ; Lyon, 9 janvier 1830, Sirey, 33, II, 381 ; Poitiers, 20 août 1835, Sirey, 35, II, 498.

lable à la saisie, lequel doit être permis malgré l'état d'indivision des cohéritiers : le commandement n'est pas un acte d'exécution sur l'immeuble, il est un acte préparatoire à la poursuite et dirigé contre la personne du débiteur.[1]

**2174.** — La saisie ne peut avoir lieu qu'après le partage définitif de l'hérédité, et un partage provisionnel ne suffirait pas pour autoriser le créancier à exercer des poursuites. Ce partage laisse subsister la même incertitude quant aux droits de l'adjudicataire, et amènerait la même dépréciation dans les enchères.[2]

Les créanciers des héritiers peuvent d'ailleurs provoquer ce partage, conformément au droit général que l'article 1166 leur accorde, et que l'article 2205 applique d'une façon spéciale à l'action en partage, « ... avant le partage ou la licita-« tion *qu'ils peuvent provoquer,* s'ils le jugent conve-« nable. »

**2175.** — Les créanciers seraient-ils arrêtés, dans l'action en partage par eux intentée, par une convention dans laquelle leur débiteur et ses héritiers auraient décidé de rester dans l'indivision pendant un certain temps ? Il faut, en principe, répondre affirmativement : le droit que les articles 1166 et 2205 donnent aux créanciers d'intenter l'action en partage n'est qu'un droit dérivé : c'est la mise en mouvement de l'action que leur débiteur négligent n'intente pas. Lors donc que celui-ci, sans aucune intention de fraude et dans la limite où la loi le permet, a fait une convention d'indivision, elle oblige ses créanciers.

Mais il en serait autrement si le créancier qui demande le partage avait reçu, antérieurement à la convention d'indivision, une hypothèque sur la part indivise appartenant à son débiteur, ou encore si son action en partage était intentée avant la convention d'indivision qu'on lui oppose : dans

[1] Cassation, 3 juillet 1826, Sirey, C. N., VIII, I, 378.

[2] Aubry et Rau, VIII, § 778, texte et note 16, p. 461 ; Pont, *De l'Expropriation forcée,* n° 7. — *Contrà,* Colmar, 13 juin 1831, Sirey, 31, II, 312.

ces deux cas, la convention ne peut porter atteinte au droit acquis par le créancier.[1]

**2176.** — Le partage, que les créanciers personnels d'un cohéritier peuvent provoquer, n'est pas le partage isolé de tel ou tel immeuble, qu'ils veulent spécialement exproprier : c'est seulement le partage total de la succession. Le droit qu'ils exercent n'est pas un droit qui leur appartienne en propre, mais celui de leur débiteur ; et celui-ci ne pourrait pas intenter le partage d'un bien particulier de la succession qui lui est dévolue.[2]

**2177.** — Si les héritiers ont introduit une action en partage et liquidation, et que, au cours de ces opérations, un immeuble héréditaire ait été licité au profit d'un étranger, l'article 2205 s'oppose-t-il à ce que, après cette licitation, le créancier hypothécaire de l'un des héritiers poursuive hypothécairement l'adjudicataire ?

La négative doit, à notre avis, être admise, et la poursuite du créancier autorisée, par les raisons suivantes.

En principe, le créancier poursuivant a une hypothèque conditionnelle sur l'immeuble licité au profit de l'étranger, hypothèque subordonnée à la condition que le prix de l'immeuble soit placé dans le lot de son débiteur. Il peut donc, *pendente conditione*, faire tous les actes conservatoires de son droit, parmi lesquels figure, au premier chef, l'exercice de l'action hypothécaire contre le tiers acquéreur, qui fera élever le prix de l'immeuble à la véritable valeur de ce bien.

Par exception, l'article 2205 défend l'exercice des droits du créancier, mais dans une seule hypothèse, qu'il précise très nettement, lorsqu'il s'agit de la mise en vente de la part d'un cohéritier *avant* le partage ou la licitation : ici au contraire la licitation est faite, il n'y a plus de part indivise du

[1] Aubry et Rau, VIII, § 778, texte et note 17 ; et VI, § 622, texte et note 5, p. 633.

[2] Pau, 16 mai 1831, Sirey, 31, II, 308 ; Cassation, 16 janvier 1833, Sirey, 33, I, 87. — Aubry et Rau, VIII, § 778, texte et note 18, p. 461-462 ; Garsonnet, *Op. citat.*

cohéritier dans l'immeuble, qui appartient en entier à un étranger. Le texte n'est donc plus applicable, et on rentre dans le droit commun, qui donne à tout créancier hypothécaire le droit de poursuite sur l'immeuble qui forme son gage.

On objecte que l'article 2205 subordonne l'exercice de l'action du créancier à la détermination finale des droits du copartageant débiteur, et que cette détermination n'a lieu que par le partage : la licitation n'est qu'un incident préparatoire à ce partage, et le créancier doit attendre pour agir que la part de son débiteur soit définitivement fixée.[1]

Nous répondrons que cette interprétation donne à l'article 2205 une étendue qu'il n'a pas : ce n'est pas le partage final, mais la cessation des droits indivis des cohéritiers sur l'immeuble lui-même qu'il doit attendre, et la licitation au profit d'un étranger produit ce résultat.[2]

**2178.** — L'article 2205 ne s'applique, dans ses termes, qu'à l'indivision entre cohéritiers, et n'interdit la mise en vente avant le partage qu'aux créanciers personnels de l'héritier : faut-il restreindre cette prohibition à la seule hypothèse que le texte prévoit, ou l'étendre à toute espèce d'indivision, ou tout au moins à l'indivision portant sur une universalité de biens, comme en matière de société ou de communauté conjugale ?

La question est très controversée.

Une première opinion enseigne qu'il faut étendre l'article 2205 à toute indivision sans distinction, même à celle qui porte seulement sur un ou sur des immeubles particuliers. Toute portion indivise appartenant à un copropriétaire dans une chose commune est habituellement incertaine pendant l'indivision, car elle peut se trouver absorbée par des prélèvements, quand l'indivision porte sur une universalité,

[1] Orléans, 19 mai 1870, Sirey, 71, II, 160. — *Sic* Aubry et Rau, VIII, § 778, texte et note 19, p. 462.

[2] Orléans, 7 février 1845, sous Cassation, 26 juillet 1848, Sirey, 48, I, 561 ; Cassation, 2 décembre 1862, Sirey, 63, I, 255.

comme une société ou une communauté conjugale : elle peut dans tous les cas ne donner au copropriétaire qu'un droit sur le prix, si l'immeuble est licité. Enfin, la part de l'indivisaire ne porte que sur un immeuble ou sur des immeubles déterminés, et par suite si elle est certaine dans sa quotité, elle est du moins indéterminée et inconnue quant aux biens qu'elle comprend : et on ne peut mettre cette part en vente sans tromper la prévoyance de la loi, qui a voulu, à peine de nullité, que la saisie immobilière détaillât et décrivît chacune des pièces sur lesquelles elle porte, afin que l'objet de la vente pût ê tre parfaitement connu et apprécié avant l'adjudication. Dans le premier cas, celui d'indivision universelle, comme la société ou la communauté conjugale, tous les motifs de l'article 2205 conduisent à l'extension du texte à cette hypothèse ; et, dans le second, les règles précises et rigoureuses de la saisie immobilière ne permettent pas une poursuite de cette nature avant le partage.[1]

**2179.** — Un second système restreint à la seule hypothèse de l'indivision entre cohéritiers l'interdiction pour les créanciers de pratiquer une saisie. En principe, aux termes des articles 2092 et 2093, tous les biens d'un débiteur forment le gage de ses créanciers, et ceux-ci peuvent les faire saisir et vendre, en cas de non paiement à l'échéance. L'article 2205 n'apporte d'exception que pour « la part indivise « d'un cohéritier », et les règles ordinaires de l'interprétation ne permettent pas d'étendre à une autre hypothèse, fût-elle analogue comme le cas de communauté conjugale, une prohibition de ce genre, qui est essentiellement de droit étroit.[2]

[1] Pau, 10 décembre 1832, Sirey, 33, II, 240 ; Lyon, 9 janvier 1833, Sirey, 33, II, 381. — Merlin, Répert., V° *Saisie immobilière,* § III, n° 2 ; Carré et Chauveau, Lois de la Procédure, V, *Quest.* 2198.

[2] Paris, 1er juin 1807, Sirey, c. n., II, II, 252 ; Metz, 28 janvier 1818, Sirey, c. n., V, II, 347 ; Liège, 23 janvier 1834, Sirey, 34, II, 683 ; Bordeaux, 7 avril 1840, Sirey, 40, II, 521. — Merlin, Quest.,

**2180.** — Une opinion éclectique, qui nous semble préférable, distingue entre l'indivision générale, comme celle qui résulte d'une communauté conjugale ou d'une société, et l'indivision particulière ou simple copropriété, qui existe entre les propriétaires par indivis d'un ou de plusieurs immeubles déterminés : dans le premier cas, on appliquera par analogie l'article 2205, mais, dans le second, les créanciers personnels du communiste pourront poursuivre l'expropriation avant le partage.

Nous admettons, comme point de départ de l'interprétation de l'article 2205, l'idée formulée par le second système, que ce texte est un texte d'exception, qui ne doit pas être interprété d'une manière extensive : mais ce n'est pas l'étendre arbitrairement que de l'appliquer au cas d'indivision entre co-associés, ou encore au cas de dissolution de communauté conjugale. La loi en effet assimile la société universelle et la communauté entre époux aux successions, quant aux règles et aux conséquences du partage, dans les articles 1476 et 1872 ; et on ne comprendrait pas que cette assimilation n'existât pas, quant au droit de poursuite des créanciers. Dans le partage de société universelle ou de communauté conjugale comme dans le partage de succession, il peut arriver que la part de l'un des copartageants soit absorbée par les rapports ou récompenses dont il est tenu ; et l'on ne peut admettre l'exercice de poursuites sur une part immobilière à laquelle le débiteur n'aura peut-être jamais aucun droit.

Au contraire, lorsqu'il s'agit d'une indivision ne portant que sur un immeuble ou des immeubles déterminés, les même raisons n'existent pas : la part du communiste débiteur ne peut lui être enlevée, et il l'aura soit en nature,

V° *Expropriation forcée,* § VII, n° 4 ; Duranton, XXI, n° 13 ; Colmet de Santerre, IX, n°s 200 *bis* II et III ; Thézard, *Du Nantissement, Des Privilèges et Hypothèques,* n° 385 ; Garsonnet, *Op. citat.,* p. 584-585 ; Baudry-Lacantinerie et de Loynes, *Du Nantissement, Des Privilèges et Hypothèques,* III, n° 2639.

soit en argent, suivant que l'immeuble sera ou non reconnu partageable. Aucun obstacle ne s'oppose donc à ce que les créanciers personnels de ce communiste fassent valoir leurs droits sur la part indivise de celui-ci. Quant à l'objection tirée de ce que le procès-verbal de saisie et les placards destinés à faire connaître la vente ne détailleront pas avec assez de précision les biens saisis, nous répondrons que cette précision peut être atteinte, pour l'ensemble des biens indivis ; et en ajoutant qu'il est saisi un tiers ou un quart de ces biens, le poursuivant fera connaître aux futurs adjudicataires tout ce qu'ils ont intérêt à savoir.[1]

**2181.** — Lorsque la saisie est faite en violation de l'article 2205, et que la nullité en est demandée, les tribunaux doivent annuler la poursuite, et ne pas se borner à ordonner qu'il sera sursis aux poursuites jusqu'au partage... « La « part indivise d'un cohéritier... *ne peut être mise en vente* », dit l'article 2205 : c'est donc la poursuite elle-même qui est interdite, et qui doit par suite être frappée de nullité, et ce serait ajouter à la loi que d'autoriser les tribunaux à prononcer un simple sursis.[2]

Cette nullité peut être proposée non seulement par les cohéritiers du débiteur dont le créancier agit, mais par ce débiteur lui-même. L'article 2205 n'a pas pour but unique de protéger les cohéritiers du saisi, mais aussi ce dernier, qui a le même intérêt qu'eux à ce que l'immeuble ne soit

[1] Lyon, 14 février 1839, Sirey, 40, II, 321 ; Grenoble, 15 mars 1855, Sirey, 55, II, 196, et Dalloz, 55, II, 301 ; Pau, 8 mars 1865, Sirey, 65, II, 90 ; Bordeaux, 19 juillet 1882, Sirey, 83, II, 150 ; Rouen, 15 avril 1897, *Recueil des Arrêts de Rouen,* 97, 146. — Aubry et Rau, VIII, § 778, texte et note 20, p. 462-463 ; Pont, *Des Privilèges et Hypothèques,* II, nos 8-9 ; Thézard, *Du Nantissement, Des Privilèges et Hypothèques,* n° 385 ; Garsonnet, *Op. citat.,* p. 584-585.

[2] Metz, 12 juillet 1822, Sirey, C. N., VII, II, 97 ; Nîmes, 10 février 1823, Sirey, C. N., VII, II, 170 ; Riom, 29 mai 1843, Sirey, 44, II, 244, et Dalloz, 45, II, 27. — *Contrà,* Thézard, *Du Nantissement, Des Privilèges et Hypothèques,* n° 385.

pas exproprié dans des conditions d'incertitude d'avenir qui rendraient l'adjudication désastreuse.[1]

**2182.** — La nullité résultant de l'inobservation de l'article 2205 doit être proposée, comme toutes les nullités relatives à la saisie immobilière, dans les délais fixés par les articles 728 et 729 du Code de procédure : ces deux textes sont des textes généraux, qui s'appliquent, suivant les expressions même qu'ils emploient, à tous « les moyens de « nullité, tant en la forme qu'au fond ».[2]

Si, au lieu de demander la nullité de la poursuite, les cohéritiers du débiteur déclarent, par un dire fait au cahier des charges, qu'ils consentent à l'expropriation, sous la réserve de leurs droits sur le prix, la vente sera valable ; et ces cohéritiers seront admis à prélever dans l'ordre les parts qui leur sont afférentes sur le prix.[3]

**2183.** — La seconde exception à la règle que les créanciers peuvent saisir et faire vendre ceux des biens de leur débiteur qu'il leur convient de poursuivre est écrite dans l'article 2209 :

« Le créancier ne peut poursuivre la vente des immeu-
« bles qui ne lui sont pas hypothéqués que dans le cas d'in-
« suffisance des biens qui lui sont hypothéqués. »

Cette exception est critiquée par M. Pont :[4] on peut penser que le créancier, dit-il, en stipulant une sûreté particu-

[1] Nîmes, 10 février 1823, Sirey, C. N., VII, II, 170 ; Bordeaux, 5 juillet 1832, Sirey, 33, II, 60 ; Lyon, 9 janvier 1833, Sirey, 33, II, 381. — Aubry et Rau, VIII, § 778, texte et note 21, p. 463 ; Pont, *De l'Expropriation forcée,* n° 12 ; Garsonnet, *Op. citat.,* p. 587 ; Thézard, *Du Nantissement, Des Privilèges et Hypothèques,* n° 385 ; Baudry-Lacantinerie et de Loynes, *Du Nantissement, Des Privilèges et Hypothèques,* III, n° 2644. — *Contrà,* Agen, 9 janvier 1812, Sirey, C. N, IV, II, 7 ; Paris, 23 août 1816, Sirey, C. N., V, II, 189.

[2] Cassation, 3 janvier 1872, Sirey, 72, I, 211, et Dalloz, 73, I, 21. — Aubry et Rau, VIII, § 778, texte et note 22, p. 463.

[3] Cassation, 19 avril 1858, Sirey, 58, I, 343.

[4] *De l'Expropriation forcée,* n° 19.

lière, n'a pas dû avoir l'idée de renoncer aux droits que la loi commune et son titre lui confèrent sur tous les biens de son débiteur.

Nous trouvons au contraire la disposition de l'article 2209 raisonnable en elle-même et conforme à l'intention des parties. Du moment où un créancier a stipulé une garantie particulière sur certains biens, il est logique qu'il se fasse payer aux dépens du gage qu'il a choisi, si ce gage est suffisant ; et une pareille exécution du contrat semble conforme à l'intention probable des parties.

**2184.** — En parlant d'immeubles « *hypothéqués* », l'article 2209 prend évidemment ce mot dans un sens large, où nous l'avons pris nous-même au cours de notre *Traité ;* et il faut l'entendre aussi bien des privilèges sur les immeubles que des hypothèques, la raison de décider étant la même dans les deux cas.[1]

Mais la restriction qu'il apporte aux droits du créancier est inapplicable, si celui-ci a une hypothèque générale ou un privilège ayant la même étendue. L'article 2209 ne prévoit pas cette hypothèse, mais seulement celle où le créancier a hypothèque sur certains biens, et non sur d'autres. De plus, dans le cas d'hypothèque ou de privilège général, l'indivisibilité du droit du créancier ne permet pas de l'obliger à discuter tel immeuble plutôt que tel autre.[2]

De même, si l'hypothèque porte sur des immeubles appartenant au débiteur et des immeubles appartenant à des tiers, nous croyons, avec MM. Aubry et Rau,[3] qu'en cas d'insuffisance des immeubles hypothéqués appartenant au débiteur, le créancier peut saisir les immeubles libres de ce dernier sans discuter préalablement ceux étant aux mains des tiers. L'article 2209 ne prévoit pas ce cas exceptionnel,

[1] Duranton, XXI, n° 24 ; Aubry et Rau, VIII, § 778, texte et note 24, p. 464 ; Pont, *Des Privilèges et Hypothèques,* II, n° 20.

[2] Aubry et Rau, VIII, § 778, texte et note 25, p. 464. — *Contrà,* Grenier, *Des Hypothèques,* II, n° 478.

[3] Aubry et Rau, VIII, § 778, texte et note 26, p. 464.

et comme il doit être strictement interprété, le droit commun reprendra son empire.

**2185.** — A la charge de qui est la preuve de la suffisance ou de l'insuffisance des biens hypothéqués?

La question est assez délicate.

Logiquement, il devrait incomber au débiteur, qui affirme que les biens hypothéqués sont suffisants pour désintéresser le créancier, de faire la preuve de cette suffisance, et on propose en effet d'interpréter en ce sens l'article 2209.[1]

L'interprétation contraire nous paraît cependant préférable, surtout à cause de la forme de rédaction de cet article : « Le créancier ne peut poursuivre... que *dans le cas* « *d'insuffisance* des biens qui lui sont hypothéqués. » Ce n'est donc qu'à titre exceptionnel qu'il peut poursuivre, au cas d'insuffisance des biens hypothéqués, et il semble que ce soit à lui à démontrer qu'il est dans ce cas exceptionnel.

Cette obligation que la loi lui impose peut d'ailleurs s'expliquer, car il est probable qu'exigeant une hypothèque, il a dû demander qu'elle lui fût donnée sur des biens suffisants pour garantir le paiement de sa créance.[2]

**2186.** — Si l'on admet, comme nous venons de le faire, que c'est au créancier qu'il incombe de prouver que les biens hypothéqués sont insuffisants, du moins faut-il reconnaître qu'il peut faire cette preuve de toutes façons, par les aveux du débiteur, par les baux des immeubles hypothéqués, comme l'indique la loi du 14 novembre 1808, par des estimations d'experts, par la matrice du rôle de la contribution foncière, conformément à l'article 2165, par l'état des inscriptions, etc...[3]

[1] Cassation, 7 octobre 1807, Sirey, C. N., II, I, 436. — Duranton, XXI, n° 24 ; Baudry-Lacantinerie et de Loynes, *Du Nantissement, Des Privilèges et Hypothèques,* III, n° 2656.

[2] Toulouse, 26 juillet 1834, Sirey, 35, II, 232 ; Tribunal de Pau, 21 avril 1836, Dalloz, Répert., V° *Vente publique d'immeubles,* n° 194. — Aubry et Rau, VIII, § 778, texte et note 28, p. 464.

[3] Cassation, 7 octobre 1807, Sirey, C. N., II, I, 436 ; Toulouse, 26 juillet 1834, Sirey, 35, II, 271 ; Cassation, 6 février 1843, Si-

Il n'est nullement obligé de procéder à la discussion préalable des immeubles hypothéqués, et l'estimation faite par l'un des procédés que nous venons d'indiquer suffit. Lorsque le législateur a voulu exiger cette discussion, il l'a dit, comme dans l'article 2206, et l'article 2209 ne demande rien de pareil, mais seulement une constatation d'insuffisance.[1]

Ajoutons que le créancier poursuivant peut toujours, en renonçant à son hypothèque, faire maintenir la poursuite qu'il a commencée sur les immeubles non hypothéqués.[2]

**2187.** — En troisième lieu, la saisie immobilière ne peut être pratiquée sur les biens de l'Etat, des communes, et des établissements publics dont le budget est soumis au contrôle de l'autorité administrative.

Il nous suffit de signaler cette exception, dont l'examen rentre dans l'étude des lois administratives.

**2188.** — En quatrième lieu, aux termes de l'article 571 du Code de commerce, les créanciers ne peuvent, à partir du jugement qui déclare la faillite, poursuivre l'expropriation des immeubles sur lesquels ils n'ont pas d'hypothèque.

L'article 572 ajoute que, dans le cas d'union, s'il n'y a pas de poursuite en expropriation commencée à l'époque de l'union, les syndics seuls seront admis à poursuivre la vente, ce qui exclut la poursuite des créanciers même hypothécaires.

rey, 43, I, 414 ; Cassation, 17 mai 1897, Dalloz, 98, I, 221. — Merlin, Répert., V° *Saisie immobilière,* § III, n° 5 ; Carré et Chauveau, Lois de la Procédure, V, *Quest.* 2198 ; Aubry et Rau, VIII, § 778, texte et note 29, p. 465 ; Pont, *De l'Expropriation forcée,* n° 19 ; Thézard, *Du Nantissement, Des Privilèges et Hypothèques,* n° 387 ; Colmet de Santerre, IX, n° 387 ; Garsonnet, *Op. citat.,* p. 474 ; Baudry-Lacantinerie et de Loynes, *Du Nantissement, Des Privilèges et Hypothèques,* III, n° 2655.

[1] Duranton, XXI, n° 24 ; Aubry et Rau, VIII, § 778, texte et note 30, p. 465 ; Pont, *De l'Expropriation forcée,* n° 19.

[2] Duranton, XXI, n° 24 ; Aubry et Rau, VIII, § 778, texte et note 27, p. 464 ; Pont, *De l'Expropriation forcée,* n° 21 ; Garsonnet, *Op. citat.,* III, p. 474.

Là encore, nous nous bornons à indiquer cette exception, dont l'étude se rattache à la matière de la faillite.

**2189.** — En cinquième lieu, au cas de minorité ou d'interdiction du débiteur, l'article 2206 contient la disposition suivante:

« Les immeubles d'un mineur, même émancipé, ou d'un « interdit, ne peuvent être mis en vente avant la discussion « du mobilier. »

Ce principe, que l'on devait discuter les meubles avant de faire vendre les immeubles, existait en droit romain d'une façon générale, non seulement lorsque le débiteur était incapable, mais dans tous les cas :

« *In venditione itaque pignorum captorum faciendâ,* « *primo quidem res mobiles animales pignori capi jubent,* « *mox distrahi : quarum pretium si suffecerit, bene est; si* « *non suffecerit, etiam soli pignora capi jubent et distrahi ;* « *quod si nulla moventia sint, à pignoribus soli initium* « *faciunt.....* »[1]

L'ordonnance d'août 1539 supprima cette exigence de la discussion préalable des meubles :

« En toutes exécutions, où il y a commandement de payer, « dit l'article 74, *ne sera besoin* pour la validité de l'exploit « des criées ou autre saisie et main mise de personnes ou « de biens, *faire perquisition de biens meubles*, mais suffira « dudict commandement faict à personne ou domicile. »

Pothier, en rappelant cette disposition de l'ordonnance, et en indiquant qu'il y a des provinces réunies à la couronne depuis l'ordonnance de 1539 où cette discussion est encore en usage, comme l'Artois, ajoute :

« Cette dispense de la discussion du mobilier a lieu lors- « que le débiteur est majeur ; mais, lorsqu'il est mineur, il « faut discuter ses meubles avant que de saisir ses immeu- « bles, car l'esprit de l'ordonnance, en dispensant de la dis-

[1] L. 15, § 2, D., *De re judicatâ* (XLII, 1). — *Adde* L. 5, § 9, D., *De reb. eor. qui sub tutel.* (XXVII, 9).

« cussion des meubles, n'a pas été de déroger aux lois qui « ne permettent pas l'aliénation des meubles d'un mineur, « tant qu'il n'est pas justifié par cette discussion qu'il n'y « a pas eu d'autre moyen pour acquitter les dettes. »[1]

C'est cette exception que le Code a maintenue, et elle s'explique par la préoccupation des législateurs de 1804, analogue à celle de nos anciens jurisconsultes, de conserver à tout prix le patrimoine immobilier du mineur ou de l'interdit. Cette préoccupation, qui se manifeste dans plusieurs dispositions du Code, s'affirme très nettement dans l'article 2206.

**2190.** — Nous répéterons, à propos de l'article 2206, une observation que nous avons déjà présentée à propos de l'article 2205 : ce que le législateur prohibe, ce n'est pas seulement l'adjudication des immeubles avant la discussion du mobilier, c'est aussi la saisie ; et s'il ne parle que de la mise en vente, c'est que, comme nous l'avons dit, la saisie immobilière n'existait pas en 1804.[2]

Cette nullité peut être proposée à toute hauteur de la poursuite, sauf l'application de l'article 728 du Code de procédure.[3]

**2191.** — La discussion préalable du mobilier, que la loi exige, comprend tout ce qui est meuble d'après les dispositions du Code, non seulement le mobilier corporel, mais aussi les créances : c'est l'application de la règle d'interprétation donnée dans l'article 535.[4]

Mais lorsqu'une première discussion du mobilier a été

[1] *Traité de la Procédure civile,* n° 537.

[2] Agen, 13 mars 1857, Sirey, 57, II, 385. — Grenier, *Des Hypothèques*, II, n° 476 ; Duranton, XXI, n° 16 ; Carré et Chauveau, Lois de la Procédure, V, *Quest.* 2198 ; Aubry et Rau, VIII, § 778, texte et note 57, p. 470 ; Pont, *De l'Expropriation forcée*, n° 15 ; Garsonnet, *Op. citat.*, IV, p. 29. — *Contrà,* Gênes, 23 juillet 1812, Sirey, c. n., IV, II, 165.

[3] Cassation, 13 avril 1812, Sirey, c. n., IV, I, 76. — Pont, *De l'Expropriation forcée,* n° 14.

[4] Bordeaux, 20 janvier 1812, Sirey, c. n., IV, II, 17.

faite, le mineur ne peut en demander une nouvelle, sous le prétexte qu'il lui serait survenu du mobilier depuis la première. On devine à quels abus de telles exigences pourraient donner naissance ; aussi notre ancien droit les avait proscrites :

« Il suffit, dit Pothier, qu'on ait discuté les biens mobi-
« liers du mineur pour que la saisie réelle des immeubles
« soit valable ; un mineur ne pourrait pas alléguer que la
« saisie réelle est nulle, sur le prétexte que, depuis cette
« première discussion, il lui est survenu un mobilier suffi-
« sant pour acquitter ses dettes, car le créancier n'est point
« obligé de prendre garde, à chaque procédure qu'il fait,
« si le mineur n'a point acquis de mobilier ; cette seule dis-
« cussion suffit, et cela a été ainsi jugé par arrêt du 14 mars
« 1600, que Brodeau rapporte. »[1]

Cette décision de notre ancien droit devrait être suivie aujourd'hui.[2]

On admet même que si la première discussion est nécessaire en principe, elle pourrait cependant, par exception, être repoussée comme inutile, s'il résultait de documents certains, par exemple d'un inventaire récent, que le mobilier de l'incapable est tout à fait insuffisant pour procurer au créancier poursuivant son remboursement.[3]

Disons enfin que ce n'est pas seulement vis-à-vis du mineur ou de l'interdit judiciaire, mais aussi de l'interdit légal que la disposition de l'article 2206 devra être observée, car ce dernier doit être placé, au moins en ce qui concerne les actes à titre onéreux, dans la même situation que l'interdit judiciaire.[4]

[1] *Traité de la Procédure*, n° 540.

[2] Pont, *De l'Expropriation forcée*, n° 17.

[3] Duranton, XXI, n° 19 ; Carré et Chauveau, V, *Quest.* 2198 ; Garsonnet, *Op. citat.*, IV, p. 31.

[4] Demolombe, *Cours de Code civil*, I, n° 192 ; Valette, sur Proudhon, *De l'Etat des personnes*, p. 554 ; Garsonnet, *Op. citat.*, p. 29.

**2192.** — L'article 2207 ajoute toutefois que la discussion préalable du mobilier n'est pas requise dans les deux cas suivants : si les immeubles que le poursuivant veut exproprier sont indivis entre un majeur et un mineur ou un interdit, ou si les poursuites ont été commencées contre le majeur auquel le mineur a succédé, ou encore avant l'interdiction.

La première de ces deux solutions n'était pas admise dans notre ancien droit, où l'on annulait *pour la part du mineur* la saisie d'immeubles indivis faite avant la discussion du mobilier de celui-ci.[1] Cette décision de l'ancien droit devait être rejetée par le Code civil, qui n'admet pas l'expropriation forcée d'une part indivise ; et, d'un autre côté, on ne pouvait faire profiter le majeur d'une protection que la loi n'a créée que pour le mineur.

La seconde solution, au cas de poursuites commencées, s'explique par deux considérations : le droit acquis au créancier, qui a commencé ses poursuites contre une personne capable, et l'intérêt même de l'incapable, qui aurait à supporter les frais de l'ancienne procédure, peut-être déjà très avancée, et ceux de la poursuite nouvelle.[2]

Mais nous croyons, avec MM. Aubry et Rau,[3] qu'un simple commandement ne suffirait pas pour qu'il y eût poursuites commencées, le commandement étant plutôt un acte préparatoire à la poursuite qu'un acte de poursuite proprement dit.

**2193.** — La sixième et dernière exception à la règle que les créanciers peuvent poursuivre telle ou telle partie du patrimoine de leur débiteur qu'il leur plaît de choisir est écrite dans l'article 2212, dans les termes suivants :

« Si le débiteur justifie, par baux authentiques, que le « revenu net et libre de ses immeubles pendant une année

[1] Pothier, *Traité de la Procédure civile,* n° 541.
[2] Pont, *De l'Expropriation forcée,* n° 18.
[3] Aubry et Rau, VIII, § 778, texte et note 59, p. 470.

« suffit pour le paiement de la dette en capital, intérêts et « frais, et s'il en offre la délégation au créancier, la pour- « suite peut être suspendue par les juges, sauf à être reprise « s'il survient quelque opposition ou obstacle au paiement. »

Rien n'est plus légitime qu'une telle restriction, qui a pour résultat d'assurer le paiement du créancier, tout en économisant au débiteur les frais de la poursuite en saisie immobilière.

**2194.** — Les baux doivent être « *authentiques* », d'après l'article 2212. Cette exigence se comprend difficilement, car un bail sous seing privé enregistré présente les mêmes garanties ; mais le texte de la loi nous paraît trop précis pour admettre d'autres preuves du chiffre des loyers que celle qu'il indique.[1]

Nous croyons, avec M. Proudhon,[2] qu'il ne peut s'agir que des revenus des immeubles dont le débiteur est plein propriétaire : s'il n'a qu'un usufruit, il ne peut offrir une délégation des revenus, car une telle garantie est toujours éventuelle, subordonnée qu'elle est à la vie de l'usufruitier.

**2195.** — L'article 2212 ajoute que ce sursis est facultatif pour les tribunaux : « ... la poursuite *peut être* sus- « pendue par les juges ».

De plus, elle sera reprise s'il survient quelque obstacle au paiement, ce qui arrivera, par exemple, si le débiteur avait dissimulé une délégation de loyers antérieurement consentie par lui,[3] ou si, s'agissant de fermages, le fermier obtient une remise pour pertes de récoltes. Dans ce cas, la poursuite sera reprise sur ses derniers errements.[4]

[1] Bioche, Dict. de Procédure, V° *Saisie immobilière,* n° 66 ; Carré et Chauveau, Lois de la Procédure, V, *Quest.* 2198 ; Pont, *De l'Expropriation forcée,* n° 29.

[2] *De l'Usufruit*, I, n° 21.

[3] Pont, *De l'Expropriation forcée,* n° 30.

[4] Merlin, Répert., V° *Saisie immobilière*, § V, n° 1 ; Grenier, *Des Hypothèques,* II, n° 481 ; Aubry et Rau, VIII, § 778, texte et note 62, p. 471.

**2196**. — Ajoutons, avec l'article 2210, dont nous avons déjà indiqué les dispositions,[1] que si le créancier peut à son gré poursuivre simultanément tout ou partie des biens du débiteur, toutefois, lorsque ces immeubles sont situés dans divers arrondissements, il ne peut provoquer l'expropriation que successivement, à moins qu'ils ne fassent partie d'une seule exploitation ; disposition facile à justifier, puisqu'elle a pour but une économie de frais.[2]

[1] *Suprà*, Tome IV, n° 2167.
[2] *Adde* Loi du 14 novembre 1808.

## CHAPITRE II

### DES CRÉANCIERS QUI PEUVENT PRATIQUER UNE SAISIE IMMOBILIÈRE.

**2197.** — En principe, tout créancier peut pratiquer une saisie immobilière : créancier hypothécaire ou privilégié, sur les biens qui forment son gage spécial, et, dans la mesure de l'article 2209, sur les autres biens du débiteur ; créancier chirographaire, sur tous les biens de leur débiteur, en vertu du droit de gage général que leur donnent les articles 2092 et 2093.[1] A plus forte raison le créancier hypothécaire qui n'a pas inscrit son hypothèque peut-il saisir : il a au moins les droits d'un créancier chirographaire.[2]

Tout créancier, quel que soit le chiffre de sa créance, peut pratiquer une saisie. Dans notre ancien droit, l'usage à Paris ne permettait pas de saisir pour créances au-dessous de deux cents livres ; mais aucun texte n'autorise aujourd'hui une pareille restriction, et la créance ne fût-elle que de 1 fr. 15, comme dans une espèce jugée par un arrêt de la Cour de Colmar, on peut sans doute blâmer une poursuite aussi abusive, mais on ne peut l'annuler.[3]

[1] Nancy, 9 juillet 1834, Sirey, 34, II, 625. — Merlin, Répert., V° *Expropriation forcée*, n° 1 ; Aubry et Rau, VIII, § 778, texte et note 34, p. 466 ; Pont, *De l'Expropriation forcée*, n° 43.

[2] Liège, 28 novembre 1808, Sirey, c. n., II, II, 442 ; Lyon, 27 novembre 1811, Sirey, c. n., III, II, 583.

[3] Nîmes, 7 février 1820, Sirey, c. n., VI, II, 202. — Duranton,

**2198.** — La poursuite ne peut pas être annulée parce que le créancier l'a commencée pour une somme plus forte que celle qui lui est due : c'est la disposition formelle de l'article 2217. La solution contraire de la loi romaine, d'après laquelle la plus-pétition viciait la poursuite,[1] avait déjà été abandonnée dans notre ancien droit, au moins en pays coutumier,[2] et l'article 2217 la répudie formellement.

Si la saisie est pratiquée par un tuteur, elle pourra l'être sans l'autorisation du conseil de famille, car il s'agit là d'un acte qui rentre dans l'administration *lato sensu* de la fortune du créancier, et pour lequel la loi n'impose au tuteur aucune condition spéciale.[3] Si elle est poursuivie par une personne pourvue d'un conseil judiciaire, elle ne peut être faite qu'avec l'assistance du conseil, puisque sans elle le prodigue ne peut ester en justice.[4] Quant au mineur émancipé, la question de savoir s'il peut agir seul dépend de l'interprétation que l'on donne à l'article 482 du Code civil, dont nous n'avons pas à présenter ici l'explication.

**2199.** — A ce principe que tout créancier peut conduire une saisie immobilière sur les biens de son débiteur, les articles 2213 à 2215 apportent un certain nombre de restrictions que nous devons examiner.

En premier lieu, l'article 2213 porte que la saisie ne peut être pratiquée que pour une dette « *certaine et liquide* ». Nous croyons, avec MM. Aubry et Rau[5] et Pont,[6] qu'il faut ajouter *l'exigibilité* aux conditions requises par l'article 2213. La créance fût-elle liquide, le créancier ne peut in-

XXI, n° 29 ; Aubry et Rau, VIII, § 778, texte et note 35, p. 466 ; Pont, *De l'Expropriation forcée,* n° 61. — *Contrà,* Colmar, 8 mai 1822, Sirey, C. N., VII, II, 38.

[1] § XXXIII, *Institut., De Action.* (IV, 6).

[2] Guy Pape, *Quest.* 27.

[3] Bruxelles, 12 novembre 1806, Sirey, C. N., II, II, 174. — Duranton, XXI, n° 33 ; Pont, *De l'Expropriation forcée,* n° 44.

[4] Pont, *De l'Expropriation forcée,* n° 44.

[5] VIII, § 778, texte et note 37, p. 466.

[6] Pont, *De l'Expropriation forcée,* n° 60.

tenter de poursuites, ainsi qu'il résulte de l'article 1186, d'après lequel « ce qui n'est dû qu'à terme ne peut être « exigé avant l'échéance du terme ». D'un autre côté, comme une créance ne peut être liquide sans être certaine, on peut supprimer le mot « certaine » dans l'article 2213 et dire que la dette doit être « liquide et exigible ».

La jurisprudence en fournit plusieurs applications : c'est ainsi qu'elle a décidé qu'une créance est liquide, si le chiffre en est établi par un acte précis, bien que le débiteur ait des quittances à opposer en compensation,[1] ou que le chiffre de sa créance, constituée en assignats, doive être fixé en argent,[2] ou même qu'il y ait une contestation sur la validité du titre.[3]

A l'inverse, un acte d'ouverture de crédit est insuffisant, car on ne sait pour quelle somme le crédit sera réalisé,[4] à moins qu'il n'y ait un arrêté de compte justifiant qu'il a été fait usage du crédit et déterminant la somme pour laquelle il a été réalisé.[5]

**2200.** — Si la dette est en espèces non liquidées, l'article 2213 ajoute que la poursuite est valable, mais que l'adjudication ne peut être faite qu'après la liquidation. L'article 551 du Code de procédure modifie cette disposition, en décidant qu'il sera sursis « *après la saisie* » à toutes poursuites ultérieures, jusqu'à ce que l'appréciation de la chose due ait été faite.

Mais c'est là une disposition spéciale aux dettes qui ne portent pas sur une somme d'argent : si leur objet est une somme d'argent, c'est avant le commencement des poursuites que la dette doit être liquide.[6]

[1] Cassation, 7 octobre 1807, Sirey, C. N., II, I, 436.
[2] Cassation, 21 mars 1827, Sirey, C. N., VIII, I, 553.
[3] Cassation, 17 mai 1859, Sirey, 60, I, 462, et Dalloz, 59, I, 396.
[4] Paris, 30 mai 1867, Sirey, 67, II, 193, et Dalloz, 68, II, 76.
[5] Poitiers, 28 janvier 1878, Sirey, 78, II, 301, et Dalloz, 78, II, 145.
[6] Paris, *Arrêt précité* du 30 mars 1867.

**2200** I. — En second lieu, la saisie immobilière ne peut être pratiquée, aux termes du même article 2213, qu'en vertu d'un titre « *authentique et exécutoire* », c'est-à-dire d'un titre qui émane d'un officier public, et, en outre, d'un officier public ayant qualité pour donner aux actes qu'il reçoit la force d'exécution.[1] C'est l'application de la règle générale sur l'exécution forcée des jugements ou actes, règle qui s'applique à plus forte raison à la mesure rigoureuse de la saisie.

On doit assimiler à l'acte authentique l'acte sous seing privé reconnu par devant notaire, ou déposé devant notaire par toutes les parties, ou du moins par le débiteur : cet acte présente les mêmes garanties, quant à l'identité du débiteur et à la réalité des engagements qu'il a pris, que l'acte reçu directement par le notaire.[2] Il en sera de même, par une autre raison, de l'acte sous seing privé reproduit et déclaré valable dans un jugement : cet acte ne peut plus être séparé du jugement qui le relate, il fait corps avec lui et participe à sa force exécutoire.[3]

Au contraire, on ne doit pas considérer comme suffisant le procès-verbal de conciliation qui constate l'obligation de l'une des parties, car l'article 54 du Code de procédure déclare qu'il n'a que la force d'une convention privée.[4] De même la sentence arbitrale qui n'a pas été déposée au greffe et revêtue de l'ordonnance du président n'est pas un titre exécutoire, le président du tribunal ayant seul qualité pour lui donner la force exécutoire.[5]

**2201**. — S'il s'agit non plus de contrats, mais de juge-

[1] Bordeaux, 22 juillet 1843, Sirey, 44, II, 199.

[2] Nîmes, 5 août 1812, Sirey, C. N., IV, I, 171 ; Cassation, 27 mars 1821, Sirey, C. N., VI, I, 405 ; Bourges, 27 juin 1823, Sirey, C. N., VII, II, 235. — Baudry-Lacantinerie et de Loynes, *Du Nantissement, Des Privilèges et Hypothèques*, III, n° 2680.

[3] Dijon, 4 juin 1872, Sirey, 72, II, 177, et Dalloz, 73, II, 97 ; Cassation, 26 mai 1873, Sirey, 73, I, 295, et Dalloz, 73, I, 480.

[4] Pont, *De l'Expropriation forcée*, n° 48.

[5] Riom, 30 novembre 1855, Sirey, 57, II, 350.

ments, il faut distinguer entre les jugements ordinaires, non exécutoires par provision, et ceux qui auront été exceptionnellement déclarés exécutoires par provision.

Dans le premier cas, si le jugement n'est pas définitif, qu'il soit par défaut ou contradictoire, il ne peut être exécuté qu'après l'expiration des délais indiqués dans les articles 155 et 450 du Code de procédure : c'est ce qui résulte du texte de l'article 450 et de la combinaison des articles 155 et 2215.[1]

Dans le second cas, lorsque le jugement a été déclaré exécutoire par provision, l'article 2215 décide que la poursuite peut avoir lieu en vertu de ce jugement, mais que l'adjudication ne peut se faire qu'après que le jugement sera devenu définitif. L'article 2215 ne s'applique *in terminis* qu'aux jugements déclarés exécutoires *nonobstant appel*, mais on s'accorde à reconnaître qu'il y a lieu d'étendre la règle qu'il formule, par analogie de motifs, au jugement déclaré exécutoire nonobstant opposition.[2]

**2202**. — La troisième restriciton aux droits du créancier est apportée par l'article 2214, au cas de cession de créance :

« Le cessionnaire d'un titre exécutoire ne peut poursui-
« vre l'expropriation qu'après que la signification du trans-
« port a été faite au débiteur. »

Rien de plus naturel que cette disposition, car, jusqu'à la signification du transport, le débiteur ne connaît pas le cessionnaire.

Quoique l'article 2214 ne parle que de la *signification* du transport, il faut placer sur la même ligne l'*acceptation* dar le débiteur, acceptation dont le résultat est le même

[1] Aubry et Rau, VIII, § 778, texte et note 42, p. 467.

[2] Duranton, XXI, n° 47 ; Aubry et Rau, VIII, § 778, texte et note 43, p. 467-468 ; Pont, *De l'Expropriation forcée*, n° 54. — *Compar.*, en ce qui concerne les jugements rendus incidemment au cours de l'expropriation et ordonnant l'exécution provisoire, Toulouse, 21 janvier 1897, Sirey, 99, II, 49.

que celui de la signification, dans les rapports du cessionnaire et du débiteur cédé. Mais faut-il que cette acceptation ait lieu par acte authentique ?

Oui, d'après une opinion.[1] L'article 1690 indique comment le cessionnaire est saisi à l'égard des tiers ; il faut une signification du transport, ou une acceptation « dans un « acte authentique », et comme il s'agit, lorsqu'on veut saisir un immeuble, d'exécuter le titre du saisissant à l'égard d'un tiers, les conditions de l'article 1690 doivent être remplies.

Nous croyons qu'une acceptation par acte sous seing privé suffit. Le débiteur cédé n'est pas un tiers comme un autre, par rapport à la cession, et ce n'est pas pour lui que l'article 1690 est écrit : à son égard, il faut, mais il suffit qu'il soit informé de la cession. C'est ainsi que nous avons pensé que le cessionnaire pouvait le poursuivre avant toute signification ou acceptation du transport.[2] Par la même raison, du moment où il a connu la cession par une acceptation même sous seing privé, il est averti, et cela suffit pour que l'exécution puisse en être poursuivie contre lui.[3]

**2203.** — Il n'est pas nécessaire, pour que le cessionnaire puisse procéder à une saisie immobilière, que la cession à lui faite soit constatée dans un acte authentique. Du moment où le titre originaire est exécutoire, il est obéi à l'article 2214, car ce texte ne demande que cela ; d'un autre côté, à quoi servirait l'authenticité, dans les rapports du cessionnaire avec le débiteur cédé, quand l'acte primitif est authentique et que le débiteur cédé est informé de la cession.[4]

**2204.** — Si la signification de la cession de créance

[1] Merlin, Répert., V° *Saisie immobilière,* § V, n° 2 ; Grenier, *Des Hypothèques,* II, n° 483 ; Pont, *De l'Expropriation forcée,* n° 58 ; Colmet de Santerre, IX, n° 210.

[2] *Traité de la Vente,* II, n° 808.

[3] Duranton, XXI, n° 48 ; Aubry et Rau, VIII, § 778, texte et note 48, p. 468 ; Garsonnet, *Op. citat.,* III, p. 486.

[4] Pau, 25 janvier 1832, Sirey, 34, II, 316 ; Bourges, 17 avril 1839, Sirey, 39, II, 449 ; Cassation, 16 novembre 1840, Sirey, 40, I, 961.

doit précéder la saisie, rien ne s'oppose à ce qu'elle soit faite en même temps et par le même acte que le commandement de l'article 673 du Code de procédure. Le commandement en effet, comme nous l'avons déjà dit, n'est qu'un acte préalable à l'expropriation, il « *précède* » la saisie, suivant les termes de l'article 673 du Code de procédure, mais ce n'est pas un acte de la saisie, et la prohibition de l'article 2214 ne l'atteint pas.[1]

**2205.** — Ce que la loi dit, dans l'article 2214, de la cession de créance, doit être étendu par analogie à la subrogation, lorsqu'elle dérive de la loi ou qu'elle provient du fait du créancier. Dans les deux cas la transmission des droits du créancier primitif est ignorée du débiteur, comme elle l'est dans le cas de cession de créance, et il doit être averti du changement dans la personne du créancier avant que le créancier nouveau puisse le poursuivre.[2]

Il n'en sera pas de même pour la subrogation qui provient du fait du débiteur : celui-ci n'a pas besoin qu'on lui notifie un acte auquel il a été partie.[3]

— Aubry et Rau, VIII, § 778, texte et note 49, p. 468 ; Pont, *De l'Expropriation forcée,* n° 58 ; Garsonnet, *Op. citat.,* p. 485-486 ; Baudry-Lacantinerie et de Loynes, *Du Nantissement, Des Privilèges et Hypothèques,* III, n° 2964. — *Contrà,* Merlin, Répert., V° *Saisie immobilière,* § V, n° 2.

[1] Agen, 26 février 1806, Sirey, c. n., II, 119 ; Nîmes, 2 juillet 1808, Sirey, II, II, 410 ; Toulouse, 8 août 1850, Sirey, 51, II, 118, et Dalloz, 51, II, 143. — Merlin, Répert., V° *Saisie immobilière,* § V, n° 2, et § VI, art. I, n° 1 ; Grenier, *Des Hypothèques,* II, n° 483 ; Duranton, XXI, n° 49 ; Aubry et Rau, VIII, § 778, texte et note 47, p. 468 ; Baudry-Lacantinerie et de Loynes, *Du Nantissement, Des Privilèges et Hypothèques,* III, n° 2696.

[2] Tribunal de Montbéliard, 11 février 1869, Sirey, 69, II, 242, et Dalloz, 70, III, 88 ; Dijon, 11 juillet 1889, Sirey, 89, II, 232 ; Cassation, 9 novembre 1891, Sirey, 92, I, 185, et Dalloz, 92, I, 504. — Aubry et Rau, VIII, § 778, texte et note 50, p. 468-469 ; Pont, *De l'Expropriation forcée,* n° 58 ; Garsonnet, *Note,* Sirey, 1892, I, 185.

[3] Aubry et Rau, VIII, § 778, texte et note 51, p. 469.

Mais il ne faut pas assimiler à un cessionnaire, obligé à remplir les conditions de l'article 2214, le mari de la femme dotale, qui n'est qu'un administrateur à pouvoirs étendus des biens dotaux, mais que l'on ne peut, dans notre droit, considérer comme un cessionnaire des créances de la femme.[1]

Enfin les héritiers pourront, eux aussi, procéder à la saisie sans signifier leur qualité, et en vertu du titre qui appartenait à leur auteur. C'était la solution de notre ancien droit : « Le mort exécute le vif », disait Loisel. Il doit en être de même dans notre droit actuel, l'article 2214 ne s'appliquant qu'au cessionnaire, c'est-à-dire au successeur à titre particulier.[2] Ce n'est que dans l'hypothèse inverse, celle de la mort du débiteur contre lequel existait un titre exécutoire, que l'article 877 du Code civil exige une signification qui précède de huit jours au moins les poursuites d'exécution.

[1] Nîmes, 25 juin 1851, Sirey, 51, II, 494.
[2] Pont, *De l'Expropriation forcée,* n° 59.

## CHAPITRE III

### DES PERSONNES CONTRE LESQUELLES UNE SAISIE IMMOBILIÈRE PEUT ÊTRE PRATIQUÉE.

**2206**. — La poursuite en saisie est dirigée contre le propriétaire de l'immeuble que le créancier veut saisir, le débiteur, dans l'hypothèse la plus fréquente ; le tiers détenteur, dans le cas où l'immeuble hypothéqué a été aliéné par le débiteur, ou bien encore contre le tiers qui aurait constitué une hypothèque pour la dette d'autrui ; enfin contre le curateur au délaissement, dans l'hypothèse où le tiers détenteur a pu délaisser et a délaissé l'immeuble hypothéqué.

Cette condition, que la saisie soit dirigée contre le véritable propriétaire de l'immeuble, est une condition essentielle, dont l'inobservation entraînerait la nullité des poursuites.[1]

Si, avant la saisie, le débiteur a aliéné une partie indivise de l'immeuble hypothéqué, la poursuite du créancier hypothécaire doit être intentée contre le débiteur et en même temps contre le nouvel acquéreur.[2]

**2207**. — Si le propriétaire de l'immeuble saisi n'a pas l'exercice de ses droits, la poursuite devra être dirigée soit contre son représentant légal, soit contre lui et la personne qui doit l'assister.

[1] Cassation, 26 août 1823, Sirey, C. N., VII, I, 319.
[2] Lyon, 7 août 1850, Sirey, 52, II, 403.

C'est ainsi que, dans le cas où le saisi est un mineur en tutelle ou un interdit, la poursuite devra être exercée contre son tuteur, qui le représente, aux termes de l'article 450 du Code civil.[1]

Si le saisi est un mineur émancipé, ou s'il est pourvu d'un conseil judiciaire, il faudra l'intenter contre le mineur et son curateur, ou le prodigue et son conseil judiciaire, par application des articles 482 et 513 du Code civil.[2]

**2208.** — S'il s'agit de biens dont une femme mariée est propriétaire ou copropriétaire, l'article 2208 contient trois dispositions, qui sont des applications de ce principe, que c'est contre le propriétaire ou son représentant légal que l'expropriation doit être poursuivie.

S'il s'agit de biens de communauté, l'expropriation est poursuivie contre le mari seul, bien que la femme soit obligée. C'est la conséquence logique de ce principe que le mari est le représentant de la communauté, tant qu'elle dure.

S'il s'agit de biens de la femme non entrés en communauté, la poursuite doit être dirigée contre la femme et le mari ; et, au refus du mari de procéder avec elle, ou si le mari est mineur, la femme sera autorisée par justice. Cette règle sera appliquée toutes les fois que les biens sont restés la propriété de la femme, sous quelque régime que les époux soient mariés, régime de communauté, exclusif de communauté, séparation de biens,[3] régime dotal.[4]

[1] Merlin, Répert., V° *Saisie immobilière*, § II ; Duranton, XXI, n° 38 ; Aubry et Rau, VIII, § 778, texte et note 66, p. 471.

[2] Aubry et Rau, VIII, § 778, texte et note 67, p. 471.

[3] Colmar, 2 décembre 1806, Sirey, c. n., II, II, 177. — Duranton, XXI, n° 37 ; Aubry et Rau, VIII, § 778, texte et note 68, p. 472 ; Baudry-Lacantinerie et de Loynes, *Du Nantissement, Des Privilèges et Hypothèques,* III, n° 2703. — *Contrà,* Bordeaux, 1er août 1834, Sirey, 34, II, 685.

[4] Cassation, 11 janvier 1848, Sirey, 48, I, 158, et Dalloz, 48, V, 182. — Aubry et Rau, VIII, § 778, texte et note 68, p. 472 ; Pont, *De l'Expropriation forcée,* n° 37 ; Colmet de Santerre, IX, n° 203 *bis* IV.

Enfin, si les deux époux sont mineurs, ou si, la femme étant mineure, le mari refuse de procéder avec elle, il est nommé par le tribunal un curateur *ad hoc* à la femme, contre lequel la poursuite est exercée. L'article 2208 emploie l'expression de *tuteur* au lieu de celle de *curateur* ; mais il y a là une inexactitude évidente, car la tutelle a pris fin par l'émancipation résultant pour la femme du mariage, et c'est seulement un curateur qui peut être nommé.[1]

[1] Aubry et Rau, VIII, § 778, texte et note 69, p. 472 ; Pont, *De l'Expropriation forcée*, nos 38-40.

FIN DU TOME QUATRIÈME ET DERNIER.

# TABLE

## PAR ORDRE DE MATIÈRES


Nos Pages.

BIBLIOGRAPHIE ..... 5

TROISIÈME PARTIE

**De l'inscription des privilèges et hypothèques, et des effets du privilège et de l'hypothèque, dans les rapports des créanciers entre eux et vis-à-vis des tiers détenteurs.**

CHAPITRE II

DES EFFETS DES PRIVILÈGES SUR LES IMMEUBLES ET DES HYPOTHÈQUES (Suite).

SECTION IV

*De la transmission des privilèges et hypothèques et de la renonciation à ces droits.*

1693. — Division du sujet ..... 9

§ I. — *Des principes généraux sur la transmission des privilèges et des hypothèques, et sur la renonciation à ces droits.*

1694. — Caractère accessoire du privilège et de l'hypothèque. Ils se transmettent de plein droit avec la créance, soit à l'héritier, soit au cessionnaire. Du paiement avec subrogation ..... 10

1695. — De la renonciation au privilège et à l'hypothèque. Renonciation purement extinctive. Promesse d'abstention ..... 10

1696. — De la subrogation à l'hypothèque. Vives controverses sur le caractère de cette convention. Idée générale de la subrogation ..... 11

1696 I. — Exposé de l'opinion qui voit dans la subrogation une cession de la créance avec ses accessoires ..... 12

1696 II. — Exposé de l'opinion d'après laquelle la subro-

gation constitue non une cession de la créance à titre de propriété, mais à titre de gage ou de nantissement. 14
1696 III. — Exposé d'une opinion d'après laquelle la créance serait *éventuellement* cédée à titre de propriété ..... 15
1697. — Exposé et adoption de l'opinion qui ne voit dans la subrogation qu'une cession de l'hypothèque, détachée de la créance que conserve le subrogeant..... 15
1698. — Cession de l'hypothèque résultant de la cession de la créance elle-même. Créance au porteur ..... 17
1699. — Cessions partielles de la créance hypothécaire... 17
1700. — De la cession des privilèges et hypothèques au cas de paiement avec subrogation..... 18
1701. — La subrogation à l'hypothèque n'est soumise à aucune forme. Utilité toutefois pour le subrogé de faire mentionner ou inscrire sa subrogation. Règle spéciale pour les subrogations à l'hypothèque de la femme.... 18
1702. — Du cas où le créancier n'a cédé qu'une partie de sa créance..... 19
1703. — Du cas où le créancier hypothécaire a consenti plusieurs cessions partielles..... 21
1704. — De la cession d'antériorité..... 22
1705. — De la perte par le cessionnaire de sa propre hypothèque..... 22
1705 I. — Formes et effets de la cession d'antériorité.... 23
1705 II. — Elle oblige les héritiers du cédant..... 23

§ II. — *Des règles spéciales aux renonciations et aux subrogations à l'hypothèque légale des femmes mariées.*

1706. — Droit romain. Droit pour la femme de renoncer à son hypothèque..... 24
1707. — Régime du sénatus-consulte Velléien. Constitutions d'Anastase et de Justinien..... 24
1708. — Transmission de l'hypothèque de la femme..... 25
1709. — Ancien droit..... 26
1710. — Droit moderne. Développement des conventions relatives à l'hypothèque de la femme..... 26
1711. — Inconvénients de ces conventions pour la femme. 27
1712. — Projets de réforme hypothécaire..... 28
1713. — Y a-t-il lieu, en législation, de soumettre ces conventions à l'avis de la famille et à l'autorisation de justice ? Adoption de la négative..... 29
1714. — Loi belge du 16 décembre 1851..... 30

1715. — Projet ayant pour but de ramener toutes ces conventions à un seul type. Critique de ce projet..... 31
1716. — Innovations des lois des 23 mars 1855 et 13 février 1889..... 32
1717. — Division du sujet..... 33
1718. — I. *De la capacité des femmes mariées de renoncer à leur hypothèque légale ou d'y subroger.* — Liberté laissée à la femme : motifs. De la mort du mari ou de la femme..... 33
1719. — Du cas où la femme est mariée sous le régime dotal. 34
1720. — Des créances et reprises paraphernales..... 35
1721. — De la séparation de biens sous le régime dotal.. 35
1722. — Du cas où le contrat de mariage permet à la femme d'hypothéquer ses immeubles dotaux ou de les aliéner..... 36
1723. — Du mélange du régime dotal avec un régime de liberté..... 36
1724. — La femme mariée sous un régime de liberté peut subroger qui il lui plaît et dans la mesure où elle le veut. Pouvoir des juges du fait..... 37
1725. — II. *Des divers contrats par lesquels la femme peut renoncer à son hypothèque légale, ou subroger dans les effets de cette hypothèque, en tout ou en partie.* — Formes diverses de ces contrats. En quoi ils diffèrent de la restriction à l'hypothèque légale..... 38
1726. — Il y en a six catégories principales. Cession de créances et paiement avec subrogation. Renvoi..... 39
1727. — L'article 9 de la loi du 23 mars 1855 doit être appliqué à la cession de créances..... 40
1728. — Il en est de même du paiement avec subrogation. 42
1729. — De la cession d'une créance à plusieurs cessionnaires. De la cession successive de diverses créances. 43
1730. — De la cession d'une partie de créance, la femme conservant le surplus..... 44
1731. — De la cession de créance faite à titre de gage ou de nantissement..... 45
1732. — De la subrogation à l'hypothèque légale. Elle est totale ou partielle..... 45
1733. — La subrogation peut être expresse ou tacite..... 46
1734. — Subrogation tacite. Son interprétation..... 46
1735. — Caractère de la renonciation de la femme en faveur des créanciers ou des acquéreurs du mari..... 47
1736. — De la cession d'antériorité..... 48

1737. — De la renonciation extinctive ou abdicative..... 49
1738. — La renonciation extinctive peut être expresse ou tacite ..... 50
1739. — Du cas où la femme renonçante conserve son droit de préférence..... 51
1740. — De l'obligation conjointe ou solidaire prise par la femme envers un créancier auquel le mari confère une hypothèque..... 52
1741. — Du cas où l'obligation est prise envers un créancier chirographaire..... 53
1742. — Inapplicabilité des articles 2144 et 2145..... 55
1743. — De la promesse d'abstention..... 55
1744. — Effets de cette promesse lorsqu'il y a des créanciers intermédiaires entre la femme et le créancier vis-à-vis duquel elle s'oblige..... 56
1745. — III. *Des formes de la subrogation ou de la renonciation à l'hypothèque de la femme.* — Régime du Code civil. 57
1746. — Critiques auxquelles il donnait lieu. Remède apporté par l'article 9 de la loi du 23 mars 1855 ..... 58
1747. — Nécessité d'un acte authentique. Personnes qui peuvent se prévaloir de la nullité résultant de ce que l'acte est sous seing privé ..... 59
1748. — L'authenticité peut être conférée par un officier public autre qu'un notaire..... 61
1749. — Formes du mandat donné pour consentir une cession de l'hypothèque de la femme ou une renonciation ..... 62
1750. — L'authenticité est exigée même lorsque la femme cède sa créance..... 62
1751. — De l'inscription sur le registre des hypothèques. 63
1752. — Du cas où l'hypothèque de la femme n'est pas inscrite, lors de la cession. Du cas où elle est inscrite. Opinion qui exige alors une mention marginale ..... 63
1753. — Exposé et adoption de l'opinion qui donne le choix entre une mention marginale ou une inscription. 64
1754. — Les formes de l'inscription sont celles de l'article 2153 ..... 65
1755. — La mention de la subrogation dans l'inscription prise contre le mari est-elle suffisante ? Distinction... 66
1756. — A qui profite l'inscription prise par le subrogé.. 67
1757. — Du cas où l'inscrivant a agi au nom de la femme. De la main-levée de l'inscription. Distinction..... 68
1758. — L'inscription une fois prise est soumise au droit commun. Renouvellement. Intérêts conservés..... 69

1759. — Le défaut d'inscription ou de mention ne peut être invoqué que par les tiers..... 70
1760. — Ce qu'il faut entendre par tiers. Nouveaux cessionnaires. Créanciers chirographaires de la femme.. 70
1761. — Jusqu'à quelle époque l'inscription peut être prise, ou la mention opérée..... 72
1762. — Du cas où l'hypothèque de la femme était inscrite avant la cession ou la renonciation ..... 73
1763. — De l'inscription prise le même jour par plusieurs subrogés successifs..... 74
1764. — Du cas où c'est la créance elle-même que la femme a cédée..... 75
1765. — Comment s'établit la priorité entre les divers bénéficiaires de l'hypothèque de la femme. Controverse. 75
1766. — Exposé et adoption de l'opinion qui écarte l'accomplissement des formalités de l'article 1690..... 76
1767. — Exception dans le cas où la cession n'intervient qu'à un moment où l'hypothèque a produit son effet... 77
1768. — Des renonciations tacites de la femme à son hypothèque. Loi du 13 février 1889..... 78
1769. — IV. *Des effets de la subrogation ou de la renonciation, soit à l'égard des créanciers qui en profitent, soit à l'égard des tiers.* — Etendue du droit conféré par la femme : règle d'interprétation ..... 79
1770. — Renonciation de la femme en faveur de l'un de ses créanciers personnels ou d'un créancier hypothécaire du mari..... 79
1771. — Etendue de la translation de l'hypothèque dans cette hypothèse..... 81
1772. — Renonciation de la femme en faveur d'un acquéreur des biens du mari..... 82
1773. — Effets de la subrogation expresse ou tacite. Principe..... 82
1774. — L'hypothèque cédée est soumise à toutes les fluctuations de la créance de la femme..... 83
1775. — Du cas où la femme n'est pas créancière de son mari, à la dissolution de la communauté. Du cas où sa créance est réduite, depuis l'époque de la subrogation. 83
1776. — La femme ne pourrait toutefois diminuer directement l'étendue de l'hypothèque qu'elle a cédée..... 85
1777. — Conséquence du principe que la femme demeure maîtresse de gérer son patrimoine comme elle veut... 86
1778. — Du droit des héritiers de la femme..... 87

1779. — Le créancier subrogé n'a pas plus de droits que la femme. Conséquences ..... 87
1780. — L'hypothèque appartient désormais à deux personnes, à la femme et à son subrogé..... 88
1780 I. — Sort du créancier hypothécaire du mari qui a obtenu la subrogation dans l'hypothèque de la femme. 89
1781. — Droits du subrogé sur les biens du mari aliénés avant la subrogation..... 89
1782. — Subrogations successives faites par la femme... 90
1783. — Concours de la femme et de ses subrogés..... 90
1784. — Caractère tantôt à titre gratuit, tantôt à titre onéreux des conventions faites par la femme..... 91
1785. — Le cessionnaire qui a obtenu l'antériorité peut produire à l'ordre sans le concours de la femme ..... 91
1786. — Dans quel cas la subrogation consentie par la femme cesse de produire effet..... 92
1787. — Effets de la subrogation vis-à-vis de la femme. Subrogation au profit d'un créancier de celle-ci..... 92
1788. — Subrogation au profit d'un créancier chirographaire du mari..... 92
1789. — Subrogation au profit d'un créancier hypothécaire. 93
1790. — Du créancier à hypothèque générale, ou du créancier à hypothèque spéciale colloqué sur les biens affectés à sa propre hypothèque..... 94
1791. — Subrogation de la femme au lieu et place du créancier auquel elle a cédé ses droits..... 95
1792. — De la promesse de subrogation ..... 96
1793. — V. *Des modifications apportées à la matière des renonciations et des subrogations à l'hypothèque légale des femmes mariées par la loi du 13 février 1889.* — Controverses auxquelles la loi de 1855 avait donné naissance. Pétition des notaires en 1862..... 96
1794. — Nouvelle pétition en 1881. Projet du Gouvernement..... 97
1795. — Législature de 1885. Elaboration et vote de la loi du 13 février 1889..... 98
1796. — Economie générale de cette loi..... 100
1797. — Critiques élevées contre elle. Critiques de forme. 101
1798. — Critique quant à l'authenticité exigée par la loi pour les actes de renonciation ou de cession ..... 102
1799. — Réponse à ces critiques..... 103
1800. — Critique justifiée quant à l'interprétation restrictive des renonciations tacites..... 104

1801. — Division du sujet..... 105
1802. — A. *Des formes de la renonciation par la femme à son hypothèque légale au profit des tiers acquéreurs, sous l'empire de la loi du 13 février 1889.* — Formes extrinsèques et conditions intrinsèques. Deux conditions, quant à la forme extrinsèque ..... 105
1803. — Authenticité de l'acte de renonciation..... 105
1804. — Il n'est pas nécessaire que l'acte soit notarié.... 106
1805. — Il peut dans tous les cas être reçu en brevet..... 107
1806. — L'acte peut être sous seing privé, pourvu qu'il soit déposé chez un notaire par les parties, ou par la femme seule ..... 107
1807. — La femme peut être représentée par un tiers, mais la procuration doit être authentique..... 107
1808. — La renonciation de la femme n'a pas besoin d'être acceptée..... 108
1809. — Caractère de la nullité résultant du défaut d'authenticité de l'acte..... 109
1810. — Impossibilité de ratification. Résultat de l'obligation de covenderesse, garante ou caution que la femme doit prendre..... 110
1811. — Publicité de la renonciation..... 111
1812. — Examen des deux modes de publicité qui peuvent être employés ..... 112
1813. — Critique du système de la loi de 1889, lorsque la renonciation de la femme se trouve dans l'acte même d'aliénation..... 113
1814. — Quand la publicité doit-elle être faite..... 115
1815. — Personnes qui peuvent se prévaloir du défaut de publicité..... 115
1816. — Conditions intrinsèques de la renonciation de la femme. Elle doit être expresse..... 118
1817. — Innovation de la loi de 1889 en ce qui concerne la renonciation tacite. Critique de cette disposition..... 119
1818. — Du concours de la femme à l'acte d'aliénation... 120
1819. — De l'engagement que la femme doit prendre dans l'acte..... 120
1820. — Les tribunaux n'ont en cette matière aucun pouvoir discrétionnaire ..... 122
1820 I. — Caractère commun des trois formes d'engagement prévues par la loi..... 123
1820 II. — Du cas où la femme s'engage comme covenderesse..... 123

1820 III. — On doit placer les autres contrats à titre onéreux sur la même ligne que la vente..... 124
1820 IV. — Du cas où la femme stipule comme codonatrice. 126
1820 V. — Du cas où elle s'oblige comme garante..... 127
1820 VI. — Du cas où elle s'engage comme caution..... 127
1820 VII. — Nullité de l'abandon fait par la femme. Par qui elle peut être proposée..... 130
1820 VIII. — B. *Des effets de la renonciation par la femme à son hypothèque légale au profit des tiers acquéreurs, sous l'empire de la loi du 13 février 1889.* — Ces effets peuvent se ramener à trois principaux..... 132
1820 IX. — Motifs de ces dispositions..... 132
1820 X. — Extinction du droit de suite..... 133
1821. — La femme ne peut plus ensuite céder son hypothèque, mais seulement son droit de préférence..... 134
1822. — Maintien du droit de préférence de la femme. Origine de la loi de 1889..... 135
1823. — L'exercice de ce droit n'est soumis à aucun délai. 137
1824. — Opinion qui approuve cette disposition..... 137
1824 I. — Opinion qui la critique, et approbation de cette opinion..... 138
1825. — Gravité des conséquences de la survie trentenaire du droit de préférence de la femme..... 139
1826. — Différence entre cette hypothèse et celle de la purge. 140
1827. — De l'hypothèse où l'acquéreur est insolvable..... 140
1828. — Cession du droit de préférence de la femme..... 141
1829. — La femme peut renoncer même à son droit de préférence..... 141
1830. — L'acte de renonciation doit-il être authentique ? Exposé de l'affirmative..... 142
1831. — Exposé et adoption de la négative..... 142
1832. — Cette renonciation n'est soumise à aucune publicité..... 143
1833. — Si la femme n'a pas renoncé à son droit de préférence, le paiement fait par l'acquéreur sans son concours ne le libère pas..... 144
1834. — Critique de cette disposition..... 144
1835. — Réfutation de cette critique..... 145
1836. — Renonciation extinctive de la femme à son droit de préférence..... 146
1837. — Renonciation translative. Cession du droit de préférence de la femme à un tiers..... 147
1838. — Cession de ce droit à l'acquéreur de l'immeuble du mari..... 148

1839. — But de la loi de 1889 relativement à cette dernière cession..... 150
1840. — La subrogation de l'acquèreur au droit de préférence n'est soumise à aucune forme. Conséquence..... 150
1841. — De la publicité relativement à la cession du droit de préférence. Distinction ..... 151
1842. — Première hypothèse. La cession est invoquée contre des créanciers hypothécaires postérieurs..... 152
1843. — Deuxième hypothèse. Elle est invoquée contre des cessionnaires de l'hypothèque de la femme sur d'autres immeubles..... 152
1844. — Interprétation proposée du dernier paragraphe de la loi de 1889..... 153
1845. — Interprétation qui dispense l'acquéreur de toute publicité..... 155
1846. — Réfutation de cette interprétation..... 156
1847. — Autre interprétation qui n'exige la publicité que dans le cas de subrogation générale à l'hypothèque de la femme..... 156
1848. — Dernière interprétation, d'après laquelle la loi de 1889 est applicable seulement dans le cas où l'acquéreur a obtenu la subrogation sur d'autres immeubles que les immeubles aliénés..... 157
1849. — Critiques de cette disposition de la loi de 1889... 158
1850. — Réfutation de ces critiques, bien qu'il y ait une lacune dans la loi ainsi interprétée..... 159
1851. — Troisième hypothèse. L'acquéreur subrogé est en présence de cessionnaires de l'hypothèque de la femme sur l'immeuble même qu'il a acquis..... 160

## CHAPITRE III

### DU RANG DES PRIVILÈGES ET HYPOTHÈQUES.

1852. — Division du sujet..... 162

### SECTION I

*Du rang des privilèges sur les meubles.*

1853. — Hypothèses dans lesquelles le législateur a fait le classement des privilèges sur les meubles. Ce qu'il a laissé à faire à la jurisprudence et à la doctrine..... 163
1854. — Approbation donnée par une opinion à ce système de la loi française..... 164
1855. — Critique de cette opinion..... 165
1856. — Exposé des divers systèmes de classement..... 166

1857. — Système qui fait passer au premier rang les privilèges généraux ..... 166
1858. — Système qui donne la priorité aux privilèges spéciaux ..... 169
1859. — Exposé et adoption du système qui ne s'attache ni à la spécialité, ni à la généralité des privilèges, mais à leur cause ..... 171
1860. — Causes de privilèges. Première catégorie. Frais faits dans un intérêt commun ..... 172
1861. — Deuxième catégorie. Frais de conservation de la chose ..... 173
1862. — Troisième catégorie. Créanciers nantis ..... 174
1863. — Exception pour les frais funéraires, suivant les cas ..... 175
1864. — Quatrième catégorie. Privilège du vendeur ..... 176
1865. — Cinquième catégorie. Créanciers à privilège général autres que les créanciers pour frais de justice ... 176
1866. — Privilège sur le cautionnement des fonctionnaires ..... 177
1867. — Classement des privilèges spéciaux entre eux ... 177
1868. — Privilèges établis par des lois particulières ..... 178
1868 I. — Du classement des privilèges sur les meubles dans les législations contemporaines ..... 179

## SECTION II

*Du rang des privilèges sur les immeubles.*

1869. — Diverses hypothèses où il y a lieu au classement des privilèges sur les immeubles ..... 180
1870. — Concours des privilèges généraux avec les privilèges spéciaux ..... 180
1871. — Obligation des créanciers à privilège général quant à la discussion du mobilier ..... 181
1872. — La discussion doit être requise par les créanciers à privilège spécial. Avance des frais ..... 181
1873. — Du cas où le prix des immeubles est distribué le premier ..... 182
1874. — Du cas où les créanciers à privilège général ont négligé d'exercer leurs droits sur le mobilier ..... 182
1875. — Concours des créanciers à privilège spécial entre eux ..... 183
1876. — Concours des créanciers subrogés ..... 184
1877. — Différence entre les subrogés partiels et les cessionnaires partiels ..... 185

1878. — Ventes successives d'un immeuble. Vente suivie de partage..... 186
1879. — Privilège de l'architecte ou entrepreneur..... 186
1880. — Privilèges en concours avec des hypothèques... 188
1881. — L'article 2095 doit être limité aux rapports entre les créanciers d'un même propriétaire..... 188
1882. — Le privilège tardivement inscrit n'est classé que comme une hypothèque..... 188
1883. — Classement du privilège de l'architecte ou entrepreneur..... 189

SECTION III

*Du rang des hypothèques.*

1884. — Les hypothèques se classent par la date de l'inscription. Exception..... 190
1885. — Classement des hypothèques judiciaires et des hypothèques légales sur les biens à venir..... 191
1886. — Hypothèque conventionnelle sur les biens à venir de l'article 2130..... 193
1887. — Hypothèque constituée pour une créance conditionnelle..... 193
1888. — Du rang des hypothèques inscrites le même jour. 194
1889. — Inscription des privilèges dégénérés en hypothèques, et des hypothèques légales, quand elles doivent être inscrites..... 195
1890. — Concours d'une inscription et d'une transcription requises le même jour. Premier système : l'inscription l'emporte..... 197
1891. — Deuxième système. Il y a lieu à concurrence.... 197
1892. — Troisième système. Classement d'après la date des actes..... 198
1893. — Pouvoir arbitraire laissé au juge..... 199
1894. — Exposé et adoption d'un cinquième système. On suivra l'ordre du registre des dépôts. Restriction..... 199

## QUATRIÈME PARTIE

**De l'extinction des privilèges et hypothèques.**

1894 I. — Division du sujet..... 201

### CHAPITRE PREMIER

DES MODES D'EXTINCTION DES PRIVILÈGES ET HYPOTHÈQUES EN GÉNÉRAL.

1894 II. — Division du chapitre..... 202

## SECTION I

*Des modes d'extinction communs aux privilèges sur les meubles et sur les immeubles, et aux hypothèques.*

1895. — Extinction de l'obligation principale. Il faut qu'elle soit absolue pour entraîner l'extinction de l'hypothèque. 203
1896. — Extinction par le paiement de l'obligation. Le paiement doit être intégral : application de ce principe. 204
1896 I. — De la dation en paiement..... 205
1897. — De la novation..... 207
1897 I. — Remise volontaire de la dette. Compensation... 209
1898. — De la confusion..... 210
1899. — De la perte du bien hypothéqué..... 211
1900. — Au cas de perte totale, l'hypothèque n'est pas reportée sur l'objet nouveau ou sur le prix substitué au bien primitif. Exception de la loi du 13 février 1889... 212
1901. — Résolution ou annulation du droit du constituant. 213
1902. — Prescription de l'action personnelle du créancier. 214
1903. — Renonciation du créancier à ses droits hypothécaires ..... 216
1904. — Formes de cette renonciation..... 216
1905. — La renonciation doit-elle être acceptée ? La négative doit être admise, s'il s'agit d'une renonciation abdicative ..... 217
1906. — Si la renonciation est transmissive, elle doit être acceptée..... 218
1907. — La renonciation peut être expresse ou tacite.... 219
1908. — Application. Concours du créancier à l'aliénation de l'immeuble hypothéqué..... 219
1909. — Concours du créancier à une nouvelle constitution d'hypothèque sur l'immeuble..... 221
1910. — Effets produits par le consentement du créancier à la radiation de l'inscription..... 222
1911. — Sort de la renonciation du créancier à son hypothèque, si l'acte en vue duquel cette renonciation a été faite est annulé. Opinion qui annule alors les effets de la renonciation ..... 222
1912. — Exposé et adoption de l'opinion qui les maintient. 224
1913. — Les privilèges fondés sur la possession se perdent lorsque le créancier est dénanti..... 225

## SECTION II

*Des modes d'extinction spéciaux aux privilèges sur les immeubles et aux hypothèques.*

1914. — Ils s'éteignent par la prescription de l'action hypothécaire. Précédents historiques. Droit romain..... 226
1915. — Ancien droit..... 227
1916. — Système du Code civil. Rupture avec la tradition. 228
1917. — De la prescription lorsque l'immeuble est aux mains d'un tiers détenteur. Critiques de la disposition du Code. Projet de réforme hypothécaire. Loi belge... 229
1918. — Le tiers détenteur seul peut se prévaloir de cette prescription, et non celui qui est obligé personnellement à la dette..... 231
1919. — La prescription de l'article 2180 est une prescription acquisitive..... 231
1919 I. — Cette prescription est complètement distincte de l'usucapion de la propriété..... 232
1920. — Elle a pour base la possession, et cette possession doit réunir les conditions de l'article 2229..... 233
1921. — De la bonne foi exigée chez le tiers acquéreur. Dans quels cas elle existe..... 233
1922. — L'existence d'inscriptions ne suffit pas pour exclure la bonne foi..... 235
1923. — Dans quels cas la connaissance des inscriptions par l'acquéreur l'empêche d'invoquer la prescription de l'article 2280..... 235
1924. — La bonne foi n'est exigée qu'au début de sa possession..... 236
1925. — Du délai requis pour prescrire. Le point de départ est la transcription du contrat. Motif..... 237
1926. — La transcription du premier titre d'acquisition suffit au cas de plusieurs aliénations successives..... 238
1927. — Le tiers acquéreur ne peut joindre à sa possession celle de son vendeur..... 238
1928. — De la prescription au cas de créances conditionnelles ou à terme..... 239
1929. — Dans quels cas la prescription est suspendue. Computation du délai..... 240
1930. — De l'interruption de la prescription..... 241
1931. — De l'action en déclaration d'hypothèque..... 242
1932. — La prescription n'est pas interrompue par le renouvellement de l'inscription. Critique de cette théorie. Sa justification..... 243

1933. — Effet des notifications. Opinion qui enseigne que la notification interrompt la prescription et la transforme, pour l'avenir, en prescription de trente ans.... 245
1934. — Exposé et adoption de l'opinion d'après laquelle la notification n'a d'effet ni sur la durée, ni sur le cours de la prescription..... 245
1935. — De l'immeuble hypothéqué pour la dette d'autrui. 246
1936. — Défaut de renouvellement des inscriptions. Réduction de l'hypothèque..... 247
1937. — Omission d'une inscription dans le certificat délivré par le conservateur..... 248
1938. — Défaut de production par un créancier dans le délai de quarante jours depuis la sommation..... 248
1939. — Du cas où un créancier ne vient pas en rang utile dans l'ordre ouvert sur le prix des immeubles..... 249
1940. — De l'accomplissement des formalités de la purge. 250

## CHAPITRE II

### DE LA PURGE.

1941. — Division du sujet..... 251

### SECTION I

*Des règles générales sur la purge.*

1942. — Division de la section..... 252

§ I. — *Caractères de la purge et ses diverses espèces.*

1943. — Définition de la purge. Opinion qui soutient que la purge laisse subsister le droit de préférence..... 252
1944. — Exposé et adoption de l'opinion qui voit dans la purge un mode d'extinction des privilèges et hypothèques..... 253
1945. — La purge est une faculté donnée au tiers détenteur qui peut en user comme bon lui semble. Différence avec la loi du 11 Brumaire an VII..... 253
1946. — L'acquéreur seul a le droit de purger, non les créanciers..... 254
1946 I. — L'acquéreur qui n'a pas purgé ne peut se prévaloir de la compensation entre son prix et les sommes dues à des créanciers inscrits qu'il aurait payés. 255
1947. — Critiques contre l'institution même de la purge. Réponse à ces critiques..... 256
1948. — Critiques contre son organisation. Ces critiques sont fondées..... 258

1949. — Historique de la purge. Elle n'existait pas en droit romain ..... 259
1950. — Ancien droit. Procédure de décret. Ses avantages ..... 260
1951. — Procédure de décret volontaire ..... 261
1952. — Inconvénients de cette procédure. Edit de juin 1771. 262
1953. — Législation intermédiaire ..... 263
1954. — Analogies entre le système du Code et celui de la loi du 11 Brumaire an VII ..... 264
1955. — Si les hypothèques légales sont inscrites, on doit recourir contre elles à la purge des hypothèques inscrites ..... 265
1956. — Les règles sur la purge des hypothèques non inscrites ne sont pas applicables aux privilèges ..... 266
1957. — Du cas où il existe à la fois des hypothèques inscrites et des hypothèques non inscrites. Du cas où l'hypothèque non inscrite l'est au cours de la procédure de purge ..... 266

§ II. — *Acquisitions qui donnent lieu à purge.*

1958. — Des aliénations à la suite desquelles la purge n'est pas nécessaire ..... 267
1959. — Expropriation pour cause d'utilité publique ..... 268
1960. — Jugement d'adjudication sur saisie immobilière. 268
1961. — Dans le cas de saisie est-ce le jugement ou sa transcription qui opère la purge? Opinion d'après laquelle c'est seulement la transcription ..... 269
1962. — Exposé et adoption de l'opinion qui attache cet effet au jugement lui-même ..... 270
1963. — Il y a dispense de purge de quelque manière qu'ait lieu l'expropriation forcée, même après le délaissement ..... 271
1963 I. — La dispense de purge n'a lieu que si les formalités de l'article 692 du Code de procédure ont été remplies. 271
1964. — L'adjudication sur surenchère du dixième dispense-t-elle de la purge? Opinion qui soutient la négative ..... 272
1965. — Exposé et adoption de l'opinion qui admet la dispense de purge ..... 273
1966. — Il en sera de même au cas de surenchère du sixième ..... 274
1967. — Droit de surenchère créé par l'article 573 du Code de commerce. Si cette surenchère n'a pas été formée, une opinion soutient qu'il y a lieu à purge ..... 274

1968. — Autre opinion qui admet que la purge est nécessaire seulement vis-à-vis des créanciers hypothécaires qui n'ont pas concouru aux opérations du concordat.. 275
1969. — Exposé et adoption de l'opinion d'après laquelle la vente faite en vertu de l'article 573 dispense l'adjudicataire de procéder à la purge..... 276
1970. — Restriction vis-à-vis du vendeur du failli ou des anciens propriétaires de l'immeuble..... 277
1971. — La dispense de purge, lorsqu'elle existe, s'étend en principe à toutes les charges hypothécaires qui grèvent l'immeuble, à quelque date qu'elles aient pris naissance..... 278
1972. — Conversion de la saisie immobilière en vente volontaire..... 278
1973. — Le seul fait qu'une vente a lieu en justice ne suffit pas pour dispenser de la purge..... 280
1974. — La purge est nécessaire même au cas de revente sur folle-enchère..... 280
1975. — De la revente sur folle-enchère après surenchère du sixième..... 282

§ III. — *Personnes qui peuvent purger.*

1976. — Tout détenteur d'un immeuble a le droit de purger, à moins qu'il ne soit personnellement obligé à la dette..... 282
1977. — Comparaison entre la faculté de délaisser et celle de purger..... 283
1978. — Tout détenteur, à titre gratuit ou onéreux, peut purger..... 284
1979. — La purge peut être pratiquée par l'acquéreur d'une portion d'immeuble. Exception au cas d'indivision..... 285
1980. — La purge ne peut être faite que par le propriétaire actuel..... 286
1981. — L'acquéreur sous condition résolutoire peut purger, et, d'après une opinion, si la condition s'accomplit, la purge n'en est pas moins définitive..... 286
1982. — Exposé et adoption de l'opinion qui admet la résolution de la purge lorsque la condition s'accomplit.. 288
1983. — De l'acquéreur sous condition suspensive. Opinion qui lui accorde le droit de purger..... 289
1984. — Exposé et adoption de l'opinion qui lui refuse ce droit..... 290
1985. — De l'acquéreur de l'usufruit..... 290

1986. — De l'acquéreur d'un droit d'usage ou d'habitation. 291
1987. — Du tiers qui a constitué une hypothèque sur son immeuble pour la dette d'autrui..... 292
1988. — Du détenteur personnellement obligé au paiement de la dette..... 293
1989. — Des héritiers ou successeurs universels du débiteur..... 293
1990. — De l'héritier bénéficiaire..... 294
1991. — De l'héritier bénéficiaire devenu adjudicataire sur licitation. Opinion qui lui refuse le droit de purger. 295
1992. — Exposé et adoption de l'opinion qui le lui accorde. 296
1993. — Du cessionnaire de droits successifs..... 297
1994. — L'acquéreur peut renoncer au droit de purger... 297
1995. — De l'interdiction de purger insérée dans l'acte d'aliénation..... 298
1996. — La renonciation au droit de purger doit être expresse ou tacite..... 298
1997. — Obligation prise par l'acquéreur de payer des créanciers déterminés..... 299
1998. — De la déclaration de l'acquéreur qu'il paiera son prix aux créanciers inscrits..... 299
1999. — Des sous-acquéreurs dont le vendeur a perdu le droit de purger..... 300

§ IV. — *Des frais de la purge.*

2000. — Du paiement des frais de purge. Règle et exception. Renvoi..... 301

SECTION II

*De la purge des hypothèques inscrites.*

2001. — Division de la section..... 302

§ I. — *Des formalités à remplir par le tiers détenteur pour arriver à la purge.*

2002. — Le tiers détenteur doit remplir trois formalités. 302
2003. — Transcription du titre d'acquisition. Historique de cette formalité..... 303
2004. — Aucun délai n'est prescrit. Lieu de la transcription. 304
2005. — Le tiers détenteur n'est pas obligé de faire transcrire les titres des précédents propriétaires. Inconvénients de la transcription limitée à son propre titre... 304
2005 I. — Tout titre donnant lieu à purge doit être transcrit. 305
2006. — Deuxième formalité. Notification aux créanciers inscrits. Son but..... 306

2007. — La notification est facultative. Elle n'est soumise à aucun délai, en principe ..... 306
2008. — Du délai imposé, s'il y a eu une sommation faite au tiers détenteur ..... 307
2009. — Cette sommation est celle de l'article 2169..... 307
2010. — Elle n'est soumise à aucune forme, pourvu qu'elle contienne injonction de payer ou de délaisser..... 308
2011. — Elle doit être précédée ou accompagnée d'un commandement. Conséquence ..... 308
2012. — Le délai de l'article 2183 est un délai de rigueur, qui ne peut être prorogé..... 310
2013. — La sommation faite par un seul des créanciers profite aux autres ..... 310
2014. — La notification peut aussi être faite par un seul des tiers détenteurs..... 311
2015. — La notification doit être adressée à tous les créanciers figurant sur l'état des inscriptions..... 312
2016. — Le tiers détenteur ne doit notifier qu'aux créanciers qui ont fait élection de domicile dans leur inscription ..... 312
2017. — La notification doit être adressée individuellement à chaque créancier..... 312
2018. — De la capacité nécessaire au nouvel acquéreur pour purger..... 313
2019. — La notification pourrait être faite au domicile réel du créancier..... 314
2020. — Elle comprend trois éléments..... 315
2021. — Premier élément. Extrait du titre d'acquisition.. 315
2021 I. — Le prix qui doit être offert est celui de la dernière vente..... 315
2022. — Hypothèse où l'immeuble a été donné ou échangé. 316
2023. — Charges faisant partie du prix. Sens de ces expressions..... 317
2024. — Les charges qui incombent à l'acquéreur en vertu de la loi ne doivent pas être indiquées ..... 318
2025. — Intérêts du prix. Prime d'assurance. Commission. 318
2026. — Du cas où il y a des charges faisant partie et d'autres ne faisant pas partie du prix..... 319
2027. — Doit-on évaluer la rente viagère ou les prestations en nature faisant partie du prix ? Exposé de l'affirmative ..... 320
2028. — Exposé et adoption de la négative..... 321
2029. — Deuxième élément. Extrait de la transcription de l'acte de vente..... 322

2030. — Troisième élément. Tableau en trois colonnes, contenant la date des hypothèques et des inscriptions, le nom des créanciers et le chiffre des créances ..... 323
2031. — Obligation par l'acquéreur de payer les dettes et charges hypothécaires, exigibles ou non ..... 323
2032. — Préférence pour le système de la loi du 11 Brumaire an VII et de la loi belge du 16 décembre 1851.... 325
2033. — Restriction approuvée de l'article 113 de la loi belge ..... 326
2034. — Toutes les dettes même inexigibles doivent être remboursées, par exemple les rentes perpétuelles ou viagères. Critique de cette disposition..... 326
2035. — Ce sont les charges faisant partie du prix que l'acquéreur doit rembourser..... 328
2036. — Les offres de l'acquéreur doivent être pures et simples..... 328
2037. — Elles ne doivent contenir aucune réserve..... 329
2038. — La compensation, valablement convenue entre l'acquéreur et le vendeur, ne peut être opposée aux créanciers..... 329
2039. — De la clause dite « de contrat en main » ..... 330
2040. — Hypothèse où le prix est réduit dans l'intervalle du contrat à la notification..... 331
2041. — Si l'offre n'est pas pure et simple, la notification est nulle..... 332
2042. — L'offre est-elle irrévocable ? Hypothèses où elle peut être modifiée..... 333
2043. — Opinion qui enseigne en thèse qu'elle n'est irrévocable que par l'acceptation ..... 334
2044. — Exposé et adoption de l'opinion qui la déclare irrévocable du jour où elle est faite..... 334
2045. — Conséquence du système adopté ..... 335
2046. — Toutefois, malgré l'offre par lui faite, l'acquéreur n'est obligé que comme tiers détenteur ..... 337
2047. — A partir de quel moment doit-il aux créanciers les intérêts de son prix ? Controverse. Opinion d'après laquelle il les doit comme au vendeur, et dans tous les cas à partir de la sommation ou de la notification..... 338
2048. — Opinion qui ne les fait courir qu'à dater de l'acceptation ..... 339
2049. — Exposé et adoption de l'opinion qui prend comme point de départ le jour de la notification, ou de la sommation, s'il en a été fait ..... 340

2050. — L'acquéreur peut-il être dispensé par le contrat de payer les intérêts de son prix ? Distinction..... 341
2051. — La notification doit être faite par huissier commis, avec constitution d'avoué. A qui il incombe de la préparer ..... 342
2052. — Dans quels cas la notification est-elle nulle? Principe ..... 344
2053. — Applications. Prix inférieur à celui porté au contrat ..... 345
2054. — Prix supérieur ..... 346
2055. — Qui peut invoquer cette nullité ..... 346
2056. — Les créanciers peuvent renoncer à s'en prévaloir. 347
2057. — Effets de la nullité de la notification ..... 348

§ II. — *Du droit des créanciers hypothécaires inscrits de requérir la mise aux enchères des immeubles dont le détenteur poursuit la purge.*

2058. — Article 2185. Motifs du droit donné aux créanciers inscrits ..... 349
2059. — La surenchère peut-elle être portée avant la notification ? Exposé de l'affirmative ..... 349
2060. — Exposé et adoption de la négative..... 350
2061. — Tout créancier valablement inscrit peut surenchérir ..... 352
2062. — Les créanciers dispensés d'inscription peuvent surenchérir sans avoir pris inscription ..... 352
2063. — Le vendeur le peut, bien que le conservateur ait omis de prendre l'inscription d'office; mais le créancier dont l'inscription a été omise dans le certificat délivré par le conservateur n'en a pas le droit..... 354
2064. — Le cessionnaire peut surenchérir avant d'avoir signifié sa cession ..... 354
2065. — Les créanciers chirographaires du créancier inscrit le peuvent, en vertu de l'article 1166..... 355
2066. — La caution du débiteur hypothécaire n'a pas ce droit, tant qu'elle n'a pas payé..... 356
2067. — L'usufruitier d'une créance hypothécaire a ce droit, mais seulement lorsque l'inscription est prise en son nom..... 357
2068. — Le créancier à terme ou conditionnel peut surenchérir..... 357
2069. — Le créancier qui doit garantie ne peut surenchérir ..... 358

2070. — De la renonciation par le créancier au droit de surenchérir ..... 358
2071. — Le surenchérisseur n'a pas à justifier d'un intérêt. 359
2072. — L'acquéreur ne peut empêcher la surenchère par l'offre d'une caution ..... 360
2073. — Il le peut en établissant la nullité du titre de surenchérisseur, l'extinction de la créance, ou la nullité de l'inscription ..... 361
2074. — Insolvabilité prétendue du surenchérisseur..... 361
2075. — Capacité nécessaire pour surenchérir. Principe..... 362
2076. — Femme mariée. Femme séparée de biens ..... 363
2077. — Femme commune en biens. Femme dotale..... 364
2078. — Caractère de la nullité de la surenchère portée par la femme mariée sans autorisation de son mari ou de justice..... 365
2079. — Mineur émancipé. Mineur en tutelle: systèmes divers..... 367
2080. — Exposé et adoption de l'opinion qui veut que le tuteur soit autorisé par le conseil de famille..... 368
2081. — Surenchère portée par le syndic d'une faillite... 368
2082. — Surenchère portée par un gérant d'affaires. Ratification..... 369
2083. — De la femme autorisée à poursuivre sa séparation de biens..... 369
2084. — Conditions de l'exercice de la surenchère ..... 370
2085. — Délai de la réquisition de mise aux enchères.... 370
2086. — Il n'y a pas d'augmentation de délai si le surenchérisseur est domicilié à l'étranger. Ce délai court contre toute personne et contre chaque créancier individuellement ..... 371
2087. — Signification au nouveau propriétaire, à l'ancien et au débiteur. Article 115 de la loi belge du 16 décembre 1851..... 373
2088. — Elle doit être faite à chacun des acquéreurs et des vendeurs ..... 373
2089. — Elle doit être faite au domicile de l'avoué constitué par l'acquéreur..... 374
2090. — Formalités de l'exploit..... 375
2091. — Soumission de porter ou de faire porter le prix à un dixième en sus..... 375
2092. — Non seulement le prix, mais les charges doivent être augmentées d'un dixième..... 375

2093. — Forme de la soumission. Du cas où une rente viagère est comprise dans le prix..... 376
2094. — La soumission doit être pure et simple..... 376
2095. — Offre de donner caution. Etendue de l'obligation que la caution doit prendre, et critique de cette étendue. Article 115 de la loi belge de 1851..... 377
2096. — La caution doit répondre du dixième en sus..... 378
2097. — Elle ne répond pas des remboursements pour impenses qui pourront être réclamés par le nouvel acquéreur..... 379
2098. — Le surenchérisseur peut présenter plusieurs cautions..... 380
2099. — Capacité et solvabilité de la caution..... 380
2100. — Son domicile. Remplacement des immeubles par un nantissement..... 381
2101. — Le surenchérisseur peut-il offrir une caution supplémentaire après le délai de quarante jours de l'article 2185 ? Exposé de l'affirmative..... 382
2102. — Exposé et adoption de la négative..... 383
2103. — La caution ne peut justifier de sa solvabilité après ce délai..... 384
2104. — Remplacement de la caution par un gage *ou* un nantissement..... 384
2105. — Conditions du nantissement..... 385
2106. — Surenchère portée au nom de l'Etat..... 386
2107. — Nullité de la réquisition de mise aux enchères.. 386
2108. — Le nouveau propriétaire peut en arrêter les effets en désintéressant le surenchérisseur, mais avec le consentement des créanciers inscrits..... 387
2109. — Cas exceptionnels où il n'aurait pas besoin de ce consentement..... 388

§ III. — *Des effets soit du défaut de surenchère, soit d'une réquisition valable de mise aux enchères.*

2110. — Effets du défaut de surenchère..... 389
2111. — L'acquéreur n'est libéré que par le paiement ou la consignation. Conséquence..... 390
2112. — Du paiement du prix par l'acquéreur..... 390
2113. — La purge est définitive après le paiement ou la consignation, pourvu que les titres des propriétaires successifs aient été transcrits..... 391
2114. — L'aliénation peut néanmoins être attaquée pour fraude, simulation, ou dissimulation d'une partie du prix..... 391

2115. — Effets d'une réquisition valable de mise aux enchères..... 392
2116. — Formes de la revente sur surenchère. Opinion qui permet au poursuivant de diviser l'immeuble comme il veut..... 394
2117. — Exposé et adoption de l'opinion qui ne permet de vendre que dans les conditions de l'aliénation primitive. 395
2118. — Si l'acquéreur primitif se rend adjudicataire, il ne devient pas propriétaire en vertu d'un titre nouveau. Conséquences..... 395
2119. — Obligations et droits qui vont résulter pour lui de l'adjudication..... 396
2120. — Du cas où un tiers se rend adjudicataire. Systèmes divers sur les effets de cette adjudication. Système de la jurisprudence..... 397
2121. — Système proposé par M. Mourlon..... 400
2122. — Exposé et adoption du système qui rejette l'idée de rétroactivité..... 401
2123. — Recours divers de l'acquéreur évincé..... 403
2124. — Des impenses faites par lui..... 404
2125. — Des intérêts dus par le nouvel adjudicataire..... 405

§ IV. — *Des règles spéciales de la purge, lorsqu'il y a lieu à ventilation.*

2126. — But de la ventilation. Article 2192..... 406
2127. — Hypothèses où il y a lieu à ventilation..... 407
2128. — Elle n'est pas exigée dans d'autres cas..... 407
2128 I. — De la ventilation au cas où plusieurs immeubles ont été réunis en un seul lot, après réunion des prix des adjudications partielles..... 408
2129. — Elle est, dans les hypothèses indiquées, exigée à peine de nullité. Personnes qui peuvent la proposer. Controverse..... 409
2130. — Système adopté..... 410
2131. — Droits des créanciers à hypothèque spéciale, et de ceux qui n'ont d'hypothèque que sur une part indivise d'immeuble..... 411
2132. — Le créancier ne peut être obligé de porter de surenchère sur des immeubles qui ne lui sont pas affectés, et, parmi ces derniers, il peut limiter sa surenchère à l'un d'eux..... 413
2133. — Droits du créancier à hypothèque générale..... 413
2134. — Recours de l'acquéreur contre ses vendeurs..... 414

## SECTION III

*De la purge des hypothèques légales dispensées d'inscription et non inscrites.*

2135. — But de cette purge. Critique de son organisation. 416
2136. — Son caractère facultatif. On n'y doit recourir que si les hypothèques ne sont pas inscrites. De la femme dotale ..... 418
2137. — Division du sujet ..... 419

### § I. — *Des formalités de la purge des hypothèques légales dispensées d'inscription et non inscrites.*

2138. — Transcription du titre ..... 419
2139. — Dépôt d'une copie collationnée au greffe ..... 420
2140. — Les avoués ont-ils qualité pour la faire ? Controverse, et adoption de la négative ..... 420
2141. — Du cas où l'acquisition a été faite par acte sous seing privé ..... 421
2142. — La copie de la transcription ne suffit pas ..... 421
2143. — Du dépôt au greffe ..... 422
2144. — Signification du certificat de dépôt ..... 423
2145. — De la signification, au cas où il s'agit de purger l'hypothèque légale de la femme ..... 423
2146. — De l'hypothèque légale des mineurs en tutelle ... 424
2147. — Du cas où, par exception, le mineur émancipé a une hypothèque légale ..... 425
2148. — Avis du Conseil d'Etat du 1er juin 1807 ..... 426
2149. — Affiche dans l'auditoire du tribunal ..... 427
2150. — Règles exceptionnelles en ce qui concerne le Crédit foncier ..... 427
2150 I. — La ventilation n'est pas prescrite à peine de nullité lorsqu'il s'agit de la purge des hypothèques non inscrites ..... 428

### § II. — *Des effets de la purge des hypothèques légales dispensées d'inscription et non inscrites.*

2151. — Effet principal. Obligation de prendre inscription dans le délai de deux mois. Point de départ ..... 429
2151 I. — Si la notification a été faite après l'affiche, le délai de deux mois ne courra qu'à partir de l'affiche ..... 429
2152. — Second effet, en ce qui concerne les intérêts du prix ..... 430
2153. — Troisième effet. Mise en demeure de surenchérir. 430

2154. — Résultat du défaut d'inscription dans le délai de deux mois..... 433
2155. — Déchéance du droit de préférence..... 434
2155 I. — L'article 772 du Code de procédure n'est pas modifié par la loi du 13 février 1889..... 434
2156. — Du cas où l'inscription est prise. Existence de créanciers antérieurs..... 434
2157. — Hypothèse où les créances des incapables viennent les premières. Collocation provisoire..... 435
2158. — Il y a lieu parfois à collocation immédiate au profit de la femme..... 436
2159. — Parfois il y aura seulement collocation provisoire. Conséquence..... 437
2160. — Créances de la femme qui ne naîtraient qu'après la clôture de l'ordre..... 437
2161. — Créanciers subrogés à l'hypothèque de la femme. 438
2162. — Radiation des inscriptions..... 439

---

# DE L'EXPROPRIATION FORCÉE

## ET DES ORDRES ENTRE CRÉANCIERS

2163. — But de l'expropriation. Qui peut la provoquer... 441
2164. — Historique des expressions « expropriation forcée » et « saisie immobilière »..... 441
2165. — Le Code ne s'occupe ici ni de la vente des meubles, ni, malgré sa rubrique, des ordres entre créanciers. Critique à propos de l'insertion de ce Titre dans le Code civil..... 442
2166. — Division du sujet..... 443

## CHAPITRE PREMIER

### DES IMMEUBLES QUI PEUVENT ÊTRE SAISIS.

2167. — Tribunal compétent..... 444
2168. — Commandement préalable. Ses formes..... 444
2169. — Biens qui peuvent être saisis immobilièrement.. 445
2170. — Droits des créanciers de saisir l'immeuble qu'ils veulent. Principe..... 446
2171. — Première exception. Part indivise d'un cohéritier. 447
2172. — Droits des créanciers du défunt ou des créanciers de tous les cohéritiers..... 447

2173. — La saisie elle-même est défendue pendant l'indivision ..... 448
2174. — Partage provisionnel. Droit pour les créanciers de provoquer le partage définitif ..... 449
2175. — Convention d'indivision. Ses effets ..... 449
2176. — Les créanciers ne peuvent demander un partage partiel ..... 450
2177. — Du cas où un immeuble indivis a été licité au profit d'un étranger, au cours de l'instance en partage. 450
2178. — Indivision entre personnes autres que des cohéritiers. Système qui applique l'article 2205 à toute indivision ..... 451
2179. — Système qui en restreint l'application à l'indivision entre cohéritiers ..... 452
2180. — Exposé et adoption d'un système qui l'applique à toute indivision générale ..... 453
2181. — Nullité résultant de la violation de l'article 2205. 454
2182. — A quel moment elle doit être proposée ..... 455
2183. — Seconde exception. Biens hypothéqués suffisants pour désintéresser le poursuivant ..... 455
2184. — Sens des mots « biens hypothéqués » dans l'article 2209 ..... 456
2185. — A qui il incombe de prouver que les biens sont suffisants ou insuffisants ..... 457
2186. — Manière dont la preuve peut être faite ..... 457
2187. — Troisième exception. Biens de l'Etat, des communes et des établissements publics ..... 458
2188. — Quatrième exception. Faillite du débiteur ..... 458
2189. — Cinquième exception. Minorité ou interdiction du débiteur ..... 459
2190. — La saisie est alors prohibée. Nullité de la poursuite ..... 460
2191. — Discussion du mobilier ..... 460
2192. — Cas où elle n'est pas requise ..... 462
2193. — Sixième exception. Biens dont le revenu d'une année suffit au paiement de la dette ..... 462
2194. — Baux authentiques. Biens appartenant au débiteur comme usufruitier ..... 463
2195. — Le sursis est facultatif pour les tribunaux ..... 463
2196. — Immeubles situés dans divers arrondissements.. 464

## CHAPITRE II

### DES CRÉANCIERS QUI PEUVENT PRATIQUER UNE SAISIE IMMOBILIÈRE.

2197. — Principe. Tout créancier peut saisir ..... 465
2198. — La plus-pétition ne vicie pas la poursuite ..... 466
2199. — Il faut que la créance du poursuivant soit liquide et exigible..... 466
2200. — Si la créance est en valeurs non liquidées, la poursuite est valable, mais l'adjudication ne peut être faite qu'après la liquidation..... 467
2200 I. — Il faut un titre authentique et exécutoire..... 468
2201. — Du cas où le titre consiste en un jugement..... 468
2202. — De la cession de créance..... 469
2203. — La cession peut être faite par acte sous seing privé..... 470
2204. — La signification de la cession et le commandement peuvent être faits par le même acte..... 470
2205. — De la subrogation ..... 471

## CHAPITRE III

### DES PERSONNES CONTRE LESQUELLES UNE SAISIE IMMOBILIÈRE PEUT ÊTRE PRATIQUÉE.

2206. — La saisie est dirigée contre le propriétaire de l'immeuble..... 473
2207. — S'il est incapable, elle sera dirigée contre son représentant légal. Applications..... 473
2208. — De la poursuite dirigée sur les biens d'une femme mariée..... 474

FIN DE LA TABLE PAR ORDRE DE MATIÈRES.

# TABLE

## DES ARTICLES DU CODE CIVIL ET DES LOIS EXPLIQUÉS.

---

### TABLE DES ARTICLES DU CODE CIVIL.

---


| Art. du Code. | Nos du traité. | Pages. |
|---|---|---|
| 475 | 1896 | 204 |
| 1119 | 1819 | 120 |
| 1120 | 1819 | 120 |
| 1121 | 1819, 1905 | 120, 217 |
| 1122 | 1819 | 120 |
| 1125 | 2078 | 365 |
| 1157 | 1744 | 56 |
| 1162 | 1733 | 46 |
| 1166 | 1827 2065, 2066 | 140, 355, 356 |
| 1167 | 1901 | 213 |
| 1179 | 1887 | 193 |
| 1180 | 2069, 2157, 2158 | 358, 435, 436 |
| 1183 | 1911, 1982 | 222, 288 |
| 1234 | 1898, 1899 | 210, 211 |
| 1244 | 1947 | 256 |
| 1249 | 1694, 1726 | 10, 39 |
| 1250 | 1694, 1700, 1726 | 10, 18, 39 |
| 1251 | 1694, 1700, 1726, 1791 | 10, 18, 39, 95 |
| 1252 | 1694, 1700, 1726, 1875 | 10, 18, 39, 183 |
| 1271 | 1897 | 207 |
| 1275 | 1897 | 207 |
| 1277 | 1897 | 207 |
| 1278 | 1897, 1897 I | 207, 209 |
| 1280 | 1897, 1897 I | 207, 209 |
| 1298 | 1775 | 83 |
| 1299 | 1897 I | 209 |
| 1317 | 1748 | 61 |
| 1328 | 1716, 1745, 1766 | 32, 57, 76 |
| 1341 | 1760 | 70 |

| Art. du Code. | Nos du Traité. | Pages. |
|---|---|---|
| 1387. . . . . | 1723. . . . . | 36 |
| 1440. . . . . | 1820 IV . . . . . | 126 |
| 1547. . . . . | 1820 IV . . . . . | 126 |
| 1554. . . . . | 1721. . . . . | 35 |
| 1598. . . . . | 1697. . . . . | 15 |
| 1234. . . . . | 1896. . . . . | 204 |
| 1449. . . . . | 2076. . . . . | 363 |
| 1619. . . . . | 2045. . . . . | 335 |
| 1622. . . . . | 2045. . . . . | 335 |
| 1625. . . . . | 1820 I . . . . . | 123 |
| 1673. . . . . | 1982. . . . . | 288 |
| 1689. . . . . | 1726, 1727 . . . . . | 39, 40 |
| 1690. . . . . | 1726, 1727, 1745, 1760, 1765, 1766, 1767, 1828 | 39, 40, 57, 70, 75, 76, 77, 141 |
| 1691. . . . . | 1726. . . . . | 39 |
| 1692. . . . . | 1694, 1698, 1726, 1727. . . . | 10, 17, 39, 40 |
| 1693. . . . . | 1726. . . . . | 39 |
| 1694. . . . . | 1726. . . . . | 39 |
| 1695. . . . . | 1726. . . . . | 39 |
| 1707. . . . . | 1820 III . . . . . | 124 |
| 1988. . . . . | 2079 . . . . . | 367 |
| 2018. . . . . | 2099, 2100. . . . . | 380, 381 |
| 2019. . . . . | 2099, 2100 . . . . . | 380, 381 |
| 2021. . . . . | 1871. . . . . | 181 |
| 2022. . . . . | 1871. . . . . | 181 |
| 2023. . . . . | 1871. . . . . | 181 |
| 2032. . . . . | 1896 I . . . . . | 205 |
| 2038. . . . . | 1896 I . . . . . | 205 |
| 2039. . . . . | 1896 I . . . . . | 205 |
| 2040. . . . . | 2099. . . . . | 380 |
| 2041. . . . . | 2104, 2105. . . . . | 384, 385 |
| 2092. . . . . | 1820 VI, 2163, 2170, 2179. | 126, 441, 446, 452 |
| 2095. . . . . | 1880-1882 . . . . . | 188 |
| 2096. . . . . | 1854, 1859, 2170, 2179 . . | 164, 171, 446, 452 |
| 2101. . . . . | 1853, 1856, 1858, 1860, 1864, 1867, 1868, 1870. | 163, 166, 169, 172, 176, 177, 178, 180 |
| 2102. . . . . | 1853, 1861-1863, 1866. . . | 163, 173-175, 180 |
| 2103. . . . . | 1870, 1875, 1878 . . . . . | 180, 183, 186 |
| 2105. . . . . | 1856, 1858, 1864, 1870-1872. . . | 166, 169, 176, 180-181 |
| 2108. . . . . | 1813, 2063 . . . . . | 113, 354 |
| 2109. . . . . | 1814. . . . . | 115 |
| 2112. . . . . | 1694, 1699, 1877 . . . . . | 10, 17, 185 |

| Art. du Code. | Nos du traité. | Pages. |
|---|---|---|
| 2113. . . . . | 1882-1884, 1889. . . . . | 182-190, 195 |
| 2121. . . . . | 1885. . . . . | 191 |
| 2123. . . . . | 1885. . . . . | 191 |
| 2125. . . . . | 1901, 1984 . . . . . | 213, 290 |
| 2127. . . . . | 1716, 1746, 1748, 1804-1807 | 32, 58, 61, 106-107 |
| 2134. . . . . | 1884-1886 . . . . . | 190-193 |
| 2135. . . . . | 1741, 1745, 1779, 2062 . . . . | 53, 57, 87, 352 |
| 2144. . . . . | 1711, 1713, 1725, 1742. . . . . | 27, 29, 38, 55 |
| 2145. . . . . | 1711, 1713, 1725, 1742. . . . . | 27, 29, 38, 55 |
| 2146. . . . . | 1889. . . . . | 195 |
| 2147. . . . . | 1763, 1888-1895 . . . . . | 74, 194-203 |
| 2148. . . . . | 1760, 1805, 1885, 1889. . . . | 70, 107, 191, 195 |
| 2151. . . . . | 1758 . . . . . | 69 |
| 2153. . . . . | 1754, 1755 . . . . . | 65, 66 |
| 2154. . . . . | 1760 . . . . . | 70 |
| 2161. . . . . | 1885. . . . . | 191 |
| 2165. . . . . | 2186. . . . . | 457 |
| 2167. . . . . | 1930. . . . . | 241 |
| 2169. . . . . | 1930, 2007-2012, 2057, 2060 | 241, 306-310, 348, 350 |
| 2170. . . . . | 1872. . . . . | 181 |
| 2174. . . . . | 1963. . . . . | 271 |
| 2175. . . . . | 2124. . . . . | 404 |
| 2176. . . . . | 2049. . . . . | 340 |
| 2177. . . . . | 2120, 2121. . . . . | 397, 400 |
| 2178. . . . . | 2123. . . . . | 403 |
| 2180. . . . . | 1770, 1808, 1895-1936, 1940, 1944, 2046, 2113. | 79, 108, 203-247, 250, 253, 337, 391 |
| 2181. . . . . | 1968, 1976, 1985, 2002-2007, 2138 | 275, 282, 290, 302-306, 419 |
| 2182. . . . . | 2005 I . . . . . | 305 |
| 2183. . . . . | 1933, 1970, 1976, 2002, 2005-2016, 2020, 2035, 2051, 2053, 2092, 2152, 2153 | 245, 277, 282, 302, 304-312, 315, 328, 342, 345, 375, 430 |
| 2184. . . . . | 1933, 1976, 2002, 2027, 2028, 2031, 2035-2047, 2153 | 245, 282, 302, 320, 321, 323, 328-338, 430 |
| 2185. . . . . | 1957, 2044, 2058-2061, 2066, 2067, 2071, 2073, 2075, 2078-2098, 2101-2108, 2110, 2131, 2153 | 266, 334, 349-352, 356, 357, 359, 361, 362, 365-380, 382-387, 389, 411, 430 |

| Art. du Code. | Nos du Traité. | Pages. |
|---|---|---|
| 2186. . . . . | 1944, 1967, 2034, 2111, 2112 | 253, 274, 326, 390 |
| 2187. . . . . | 2116. . . . . | 394 |
| 2188. . . . . | 2120, 2122, 2123 . . . . . | 397, 401, 403 |
| 2189. . . . . | 2118. . . . . | 395 |
| 2191. . . . . | 2119, 2123 . . . . . | 396, 403 |
| 2192. . . . . | 2126, 2128, 2134 . . . . . | 406, 407, 414 |
| 2193. . . . . | 1955, 2135. . . . . | 265, 416 |
| 2194. . . . . | 1824, 1827, 1835, 1948, 1956, 1964, 2135-2138, 2141-2155 | 137, 140, 145, 258, 266, 272, 416-419, 421-434 |
| 2195. . . . . | 1835, 1956, 2135, 2153-2158, 2162 | 145, 266, 416, 430-436, 439 |
| 2198. . . . . | 1937, 2015, 2063 . . . . . | 248, 312, 354 |
| 2200. . . . . | 1894. . . . . | 199 |
| 2204. . . . . | 2169. . . . . | 445 |
| 2205. . . . . | 2170-2183 . . . . . | 446-455 |
| 2206. . . . . | 2189. . . . . | 459 |
| 2207. . . . . | 2192. . . . . | 462 |
| 2208. . . . . | 2208. . . . . | 474 |
| 2209. . . . . | 2183-2187. . . . . | 455-458 |
| 2210. . . . . | 2167, 2196 . . . . . | 444, 464 |
| 2212. . . . . | 2170, 2193-2196. . . . . | 446, 462-464 |
| 2213. . . . . | 2199-2201 . . . . . | 466-468 |
| 2214. . . . . | 2202-2206 . . . . . | 469-473 |
| 2215. . . . . | 2201 . . . . . | 468 |
| 2217. . . . . | 2168, 2198. . . . . | 444, 466 |
| 2218. . . . . | 2165, 2169 . . . . . | 442, 445 |
| 2225. . . . . | 1902. . . . . | 214 |
| 2229. . . . . | 1920. . . . . | 233 |
| 2232. . . . . | 1945. . . . . | 253 |
| 2243. . . . . | 1930. . . . . | 241 |
| 2244. . . . . | 1930, 1931 . . . . . | 241, 242 |
| 2257. . . . . | 1930. . . . . | 241 |
| 2257. . . . . | 1928, 1929 . . . . . | 239, 240 |
| 2259. . . . . | 1930. . . . . | 241 |
| 2262. . . . . | 2046. . . . . | 337 |
| 2268. . . . . | 1922. . . . . | 235 |
| 2269. . . . . | 1924. . . . . | 236 |
| 2275. . . . . | 1902. . . . . | 214 |

# TABLE

## DES LOIS EXPLIQUÉES.


| Lois. | Nos du traité. | Pages. |
|---|---|---|
| Loi du 9 messidor an III. . | 1953, 2164 . . . . . | 263, 441 |
| Loi du 11 brumaire an VII. | 1945, 1953-1955, 2003, 2021, 2030-2033, 2164. | 253, 263-265, 303, 315, 323-326, 441. |
| Décret du 1er juin 1807 . . . | 2151. . . . . | 429 |
| Loi du 5 septembre 1807. . | 1868. . . . . | 178 |
| Loi du 28 avril 1816. . . . . | 1868. . . . . | 178 |
| Loi du 3 mai 1841 . . . . . | 1959, 1966. . . . . | 268, 274 |
| Loi du 2 juin 1841. . . . . | 2148. . . . . | 426 |
| Loi du 10 juin 1853. . . . . | 1946, 2150 . . . . . | 254, 427 |
| Loi du 23 mars 1855 . . . . | 1697, 1701, 1703, 1716, 1719, 1727, 1730, 1731, 1737, 1739, 1745-1749, 1751-1769, 1772, 1776, 1782, 1792-1796, 1799, 1803-1805, 1807, 1809, 1811-1813, 1814, 1815, 1825, 1830-1832, 1837, 1840, 1844, 1848, 1851, 1890, 1904, 1955, 1956, 1961, 1962, 2003, 2005 I, 2015, 2138. | 15, 18, 21, 32, 34, 40, 44, 45, 49, 51, 57-62, 63-79, 82, 85, 90, 96-100, 103, 105-107, 109, 111-113, 115, 139, 142-143, 147, 150, 153, 157, 160, 197, 216, 265, 266, 269, 270, 303, 305, 312, 419. |

| | | |
|---|---|---|
| Loi du 21 mai 1858. . . . . | 1822-1825, 1960, 1964, 2154. | 135-139, 268, 272, 433 |
| Loi du 13 février 1889 . . . | 1697, 1716, 1737-1740, 1747, 1768, 1772, 1795, 1801-1827, 1829-1852, 1900, 1904, 1907, 1908. | 15, 32, 49-52, 59, 78, 82, 98, 105-140, 141-161, 212, 216, 219. |
| Loi du 31 juin 1893. . . . . | 1758 . . . . . | 69 |


FIN DE LA TABLE DES ARTICLES ET DES LOIS EXPLIQUÉS.

# TABLE ALPHABÉTIQUE DES MATIÈRES

## CONTENUES DANS CET OUVRAGE.

Les chiffres romains indiquent le volume ; les chiffres arabes les numéros des paragraphes et non les pages.


**Abandon de biens** (Constitution d'hypothèque pour un débiteur ayant fait). II, 982.

**Abandon du privilège de la régie des douanes.** II, 564.

**Abandon des poursuites hypothécaires pendant trois ans** (Effets de l'). III, 1630.

**Abrogation de l'hypothèque judiciaire** (Nécessité de l'). I, 122 I.

**Abrogation du nantissement en matière hypothécaire.** I, 25.

**Absent** (Hypothèque des biens de l'). II, 973-974.

**Absent** (Privilège des frais d'administration du représentant d'un). I, 186.

**Abus commis par des fonctionnaires publics** (Privilège à raison d'). I, 442-448.

**Abus de jouissance.** Extinction de l'usufruit. Droit des créanciers hypothécaires. II, 670.

**Acceptation bénéficiaire annulée.** Arrêt du cours des inscriptions. III, 1146.

**Acceptation bénéficiaire** (Effets de l'). III, 1235-1236.

**Acceptation bénéficiaire.** Succession du copartageant débiteur. Inscription du privilège du copartageant. III, 1304-1305.

**Acceptation bénéficiaire** (Inscription de la séparation des patrimoines en cas d'). III, 1334.

**Acceptation bénéficiaire** (Renouvellement d'inscription au cas d'). III, 1369, 1396.

**Acceptation bénéficiaire** (Intérêts garantis par l'). III, 1577-1579.

**Acceptation de la cession.** Inutilité pour la validité de la cession de l'hypothèque de la femme. IV, 1765-1768.

**Acceptation de communauté** (La femme peut-elle exercer son hypothèque légale après l'). II, 797-799.

**Acceptation de la délégation.** III, 1087.

**Acceptation de la constitution d'hypothèque par le créancier** (Nécessité de l'). II, 1000-1002.

**Acceptation de la convention d'hypothèque.** Acte séparé. II, 1001.

**Acceptation de la renonciation de la femme à son hypothèque légale.** IV, 1808.

**Acceptation de la tutelle** (Naissance de l'hypothèque légale, à dater de l'). II, 739-740.

**Accessoires** (Choses). Elles sont garanties par le partage. II, 506.

**Accessoires** (L'hypothèque et le privilège sont des droits). II, 642 ; IV, 1694-1698.

**Accessoires de la créance** (L'hypothèque judiciaire garantit les). II, 926.

**Accessoires de la créance des entrepreneurs** (Privilège pour les). II, 536.

**Accessoires du prix de vente d'un immeuble** (Privilège pour les). II, 484-486.

**Accessoires réputés immeubles** (Hypothèque sur les). II, 661-664.

**Accessoires du sol** (Hypothèque sur les). II, 652-652 I.

**Acheteur** (Existence du privilège du vendeur indépendamment de la capacité générale de l'). II, 478.

**Acheteur d'un immeuble** (Conservation de l'intérêt du capital dû par l'). II, 483.

**Acquéreur n'ayant pas payé son prix** (Hypothèque constituée par l'). II, 945-947.

**Acquéreur de bonne foi** (Revendication par le bailleur contre un). I, 340-342 I.

**Acquéreur de l'usufruit** (La faculté de purger appartient à l'). IV, 1985.

**Acquéreur de la nue-propriété** (La faculté de purger appartient à l'). IV, 1985

**Acquéreur évincé** (Droits vis-à-vis de l'adjudicataire de l'). IV, 2123-2126.

**Acquéreur primitif** (Adjudication après surenchère à l'). IV, 2118-2119.

**Acquéreur sous condition de réméré** (Existe-t-il un privilège pour l'). II, 470-471.

**Acquéreur sous condition de réméré** (Extinction du droit de propriété de l'). II, 471.

**Acquéreur sous condition résolutoire** (La faculté de

purger appartient à l'). IV, 1981-1983.

**Acquéreur sous condition suspensive** (La faculté de purger n'appartient pas à l'). IV, 1983.

**Acquiescement**. Jugement de radiation d'inscription. Capacité. III, 1450.

**Acquisition d'un immeuble** (Privilège du prêteur de deniers pour l'). II, 493.

**Acquisitions nouvelles de terrains** (L'hypothèque ne s'étend pas aux). III, 1521.

**Acquisition par un créancier inscrit** (Dispense d'inscription au cas d'). III, 1380.

**Act Torrens.** I, 57.

**Act Torrens** (Groupe des législations du système de l'). I, 97.

**Acte annulable** (Effets de l'inscription d'hypothèque prise en vertu d'un). II, 978-979 I; III, 1102.

**Acte annulable**. Confirmation par un acte postérieur. Mentions dans le bordereau d'inscription. III, 1162-1196.

**Acte authentique** (Constitution de l'hypothèque dans l'ancien droit par un). I, 15, 21.

**Acte authentique** (L'hypothèque ne peut être constituée que par). II, 989.

**Acte authentique** (L'acte portant consentement à radiation doit être un). III, 1430, 1431.

**Actes authentiques** (Les actes accessoires de main-levée d'une inscription doivent être des). III, 1433.

**Acte authentique.** Il est nécessaire pour la cession ou la renonciation par la femme à son hypothèque légale. IV, 1747-1751, 1759, 1764, 1768, 1803, 1807, 1809-1811.

**Acte incomplet** (L'inscription d'une hypothèque ne peut être requise en vertu d'un). III, 1103. Voir *Mandataire*, *Gérant d'affaires*.

**Acte notarié**. Autorisation donnée par le mari à la femme qui hypothèque. II, 977.

**Acte public** (Privilège du vendeur d'immeuble par). II, 463.

**Actes récognitifs** (Mentions du bordereau d'inscription lorsque le titre primitif a été l'objet de un ou de plusieurs). III, 1163, 1196.

**Acte sous seing privé** (Privilège du vendeur d'immeuble par). II, 463.

**Acte sous seing privé** (L'acte par lequel la femme renonce à son droit de préférence peut être un). IV, 1830, 1831, 1840.

**Acte sous seing privé.** Dépôt au rang des minutes d'un no-

taire. Validité de l'hypothèque. II, 995-996.

**Acte sous seing** (Purge lorsque l'acte translatif est un). IV, 2141.

**Actes soumis à l'inscription au livre foncier.** I, 121.

**Acte de nature à conférer un privilège ou une hypothèque** (L'inscription peut être prise en vertu de tout). III, 1101, 1105. Voir *Copartageant, Séparation des patrimoines, Vendeur, Hypothèque légale des femmes, des mineurs et des interdits.*

**Acteurs.** Peuvent-ils invoquer le privilège de l'article 2101, § 4. I, 229-230.

**Actif mobilier du débiteur** (Privilège du créancier qui a fait des avances pour la conservation de l'). I, 374 I.

**Action du créancier.** Son exercice contre le débiteur pour qu'il donne une hypothèque régulière. II, 1029.

**Action en déclaration d'hypothèque.** III, 1644.

**Action en garantie.** Créance privilégiée ou hypothécaire. Divisibilité de l'action. II, 637.

**Actions en nullité ou en radiation d'inscription.** Devant quel tribunal elles sont portées. III, 1211.

**Action en responsabilité.** Conservateur des hypothèques. Compétence spéciale. III, 1072, 1073.

**Action en responsabilité.** Conservateur des hypothèques. Durée de l'action. III, 1071.

**Action Paulienne.** I, 139, 145, 194.

**Action personnelle de l'enregistrement.** Héritiers; donataires ou légataires. II, 570.

**Action réelle de l'enregistrement.** Revenu des biens héréditaires. II, 570-572.

**Action résolutoire** (Influence du privilège sur l'). II, 492.

**Action résolutoire.** Déchéance de l'action en cas de faillite. III, 1284-1285.

**Action résolutoire.** Acceptation bénéficiaire d'une succession. III, 1287.

**Actions de la banque de France** (Privilège du vendeur d'). II, 463.

**Actions réelles immobilières** (Impossibilité d'hypothéquer les). II, 674.

**Action en réduction d'inscriptions** (Dans quels cas est ouverte l'). III, 1471.

**Additions faites à un immeuble** (Privilège du copartageant sur les). II, 521.

**Additions faites à un immeuble** (Privilège du vendeur sur les). II, 491, 521.

**Adjudicataire** (Droit du tiers détenteur vis-à-vis l'). III, 1642.

**Adjudicataire nouveau** (Droits de l'acquéreur évincé vis-à-vis de l'). IV, 2123-2126.

**Adjudication des droits de place** (Nature de l'). I, 265.

**Adjudication à un étranger** (Détermination des droits du constituant d'une hypothèque sur un immeuble indivis, au cas d'). II, 953-954.

**Adjudication d'immeubles héréditaires** (Privilège de l'enregistrement sur les intérêts du prix d'). II, 572.

**Adjudication sur saisie immobilière** (L'hypothèque n'est pas attachée aux jugements d'). II, 895.

**Adjudication sur surenchère** (Renouvellement d'inscription au cas d'). III, 1383, 1384.

**Adjudication sur surenchère au profit d'un étranger** (Renouvellement d'inscription au cas d'). III, 1385.

**Adjudication d'un immeuble sur conversion de saisie** (Renouvellement d'inscription et purge au cas d'). III, 1388.

**Adjudication sur surenchère** (Il n'y a pas lieu à purge en cas d'). IV, 1964.

**Adjudication suivie de surenchère** (Renouvellement d'inscription au cas d'). III, 1374.

**Administrateur** (Nature de l'hypothèque établie par les juges sur les biens d'un). II, 681.

**Administratifs** (Hypothèque constituée par des actes). II, 1010.

**Administrateur des biens d'un absent** (L'hypothèque légale n'est pas donnée contre l'). II, 708.

**Administrateur de la fortune d'autrui** (L'hypothèque ne résulte pas d'un jugement nommant un). II, 894.

**Administrateur provisoire de l'aliéné** (Hypothèque sur les biens de l'). II, 685, 714.

**Administrations** (L'hypothèque judiciaire résulte-t-elle des contraintes émises par les). II, 888-890.

**Administrateurs légaux ou conventionnels** (La radiation d'une inscription peut être consentie par les). III, 1421, 1425.

**Administration de l'immeuble hypothéqué.** Détenteur. II, 652 I.

**Administration du mari** (Hypothèque légale de la femme garantissant les créances nées de l'). II, 765-787.

**Administration du représentant d'un absent** (Privilège des frais d'). I, 186.

**Administration du curateur à succession vacante** (Privilège des frais d'). I, 186.

**Administration du syndic d'une faillite** (Privilège des frais d'). Voir *Syndic d'une faillite* (Privilège des frais d'administration du).

**Administratives** (Hypothèque résultant des décisions des juridictions). II, 886.

**Admission d'une créance à la faillite** (Hypothèque judiciaire résultant de l'). II, 887.

**Affichage de la copie collationnée.** IV, 2149.

**Agent de change** (Privilège pour prix de valeurs retenu par un). I, 446.

**Aliénation d'un immeuble dotal** (Droit pour la femme d'exercer son hypothèque légale pour obtenir une indemnité au cas d'). II, 762, 782.

**Aliénation de l'immeuble loué** (Cessation du privilège du bailleur par l'). I, 2691-279.

**Aliénation d'immeubles du mineur.** Tuteur. Inaccomplissement des formalités nécessaires. Droits du mineur. II, 730.

**Aliénation des meubles des redevables** (Extinction du privilège des contributions indirectes au cas d'). II, 578.

**Aliénation des immeubles héréditaires** (Inscription de la séparation des patrimoines avant l'). III, 1342

**Aliénation** (Bien soustrait à l'action des créanciers à la suite d'une). I, 139.

**Aliénation partielle d'un immeuble hypothéqué** (Droits du créancier hypothécaire en cas d'). III, 1584-1586.

**Aliénation totale d'un immeuble hypothéqué** (Le propriétaire peut consentir une). III, 1583.

**Aliénation volontaire** (Conséquences de la dispense d'inscription des hypothèques légales au cas d'). III, 1219.

**Aliénation volontaire** (Dispense d'inscription au cas d'). III, 1378.

**Aliénation volontaire** (L'hypothèque s'étend-elle aux fruits en cas d'). III, 1532.

**Aliéné** (Hypothèque sur les biens d'un administrateur provisoire d'un). II, 685, 711.

**Aliéné** (L'hypothèque légale n'est pas donnée contre l'administrateur des biens d'un). II, 711.

**Aliments de la femme** (Garantie par l'hypothèque légale de la créance pour). II, 772-774.

**Alluvion** (L'hypothèque s'étend à l'). III, 1515.

**Alsace-Lorraine** (Régime hypothécaire de l'). I, 71-78, 110.

**Amélioration** (Le privilège pour frais de conservation ne s'étend pas aux dépenses d'). I, 376.

**Améliorations d'un immeuble** (Privilège du copartageant sur les). II, 521.

**Améliorations d'un immeuble** (Privilège du vendeur sur les). II, 491, 521.

**Amendes** (Le privilège sur le cautionnement de fonctionnaires ne s'étend pas aux). I, 447.

**Amendes civiles** (Privilège de l'Etat pour les). I, 447.

**Amendes en matière de timbre** (Privilège pour). II, 585.

**Amendes prononcées contre les conservateurs des hypothèques**. III, 1074.

**Ameublissement des immeubles de la femme** (Hypothèque conférée par le mari au cas d'). II, 967.

**Amiens** (Coutume d'). I, 16.

**Ancien droit**. I, 11-29, 171, 199, 203, 209, 210, 219, 221, 233, 259-260, 273, 278, 282, 297, 302, 309, 336, 337, 338, 345, 357, 385, 410, 415, 417, 422, 424, 427, 443 ; II, 461, 497, 509, 532, 533, 534, 631, 645, 675, 696, 720, 723, 746, 747, 791, 795, 797, 807, 830, 835, 861, 870, 883, 897, 898, 919, 923, 968, 978, 988, 1012, 1019 ; III, 1344, 1555, 1638-1640, 1659, 1668, 1669, 1675, 1683, 1689 ; IV, 1696, 1709, 1876, 1896 I, 1908, 1915, 1950-1953.

**Ancien droit** (Différence entre l'hypothèque romaine et l'hypothèque de l'). I, 13.

**Anglais** (Droit). I, 58.

**Animaux attachés à la culture** (Privilège du vendeur d'). I, 405.

**Animaux**. Placement sur des terres louées sans bâtiments. Privilège. I, 300.

**Annotation marginale** (La radiation est une). III, 1413.

**Annuités dues au Crédit foncier** (Privilège pour retard dans le paiement des). II, 628.

**Annulabilité de l'immatriculation**. Fraude. Livre foncier. I, 117-119.

**Annulation du titre** (Radiation judiciaire d'inscriptions en cas d'). III, 1437.

**Antériorité du procès-verbal**. Commencement des travaux. Conservation du privilège des architectes. II, 541 ; III, 1309.

**Antichrèse** (Le propriétaire d'un immeuble hypothéqué peut constituer sur cet immeuble un droit d'). III, 1586.

**Appelé**. Hypothèque consentie sur les biens d'une substitution. II, 943.

**Apport franc et quitte** (Renonciation par la femme à

son hypothèque légale en cas de clause d'). IV, 1723.

**Appropriance**. I, 16, 20

**Apurement du compte de tutelle**. Extinction de l'hypothèque légale des mineurs et des interdits. II, 742.

**Aratoires** (Privilège pour frais de vente ou réparation d'ustensiles). I, 356-370.

**Arbitre** (L'hypothèque ne résulte pas d'un jugement renvoyant les parties devant un). II, 907.

**Architectes** (A qui est accordé le privilège des). II, 529-537.

**Architectes** (Créances pour lesquelles est donné le privilège des). II, 529-537.

**Architectes** (Epoque à laquelle produit effet le privilège des). I, 152.

**Architectes** (Privilège des). I, 152 ; II, 525-549, 690.

**Argent comptant** (Le privilège du bailleur ne s'exerce pas sur l'). I. 279.

**Argenterie** (Privilège du bailleur sur l'). I, 278.

**Arrérages des rentes viagères**. Hypothèque. Limitation. III, 1565, 1576.

**Arrêt** (Mandat d'). II, 603-604.

**Artois** (Coutume d'). I, 17, 22.

**Ascendant** (Privilège au cas de partage d'). II, 501.

**Assainissement de landes** (Privilège pour travaux d'). II, 616.

**Assemblée de famille**. Restriction de l'hypothèque légale de la femme mariée. III, 1487-1489.

**Associé** (Hypothèque consentie sur les immeubles d'une société par un). II, 956.

**Assurances maritimes** (Droits des créanciers à l'indemnité d'). I, 165 IV.

**Attribution des intérêts du prix**. Immeuble hypothéqué. III, 1631.

**Attribution d'un immeuble indivis**. Copropriétaire autre que celui qui a consenti l'hypothèque. II, 951-952.

**Aubergiste** (Privilège de l'). I, 422-434 ; II, 581.

**Aubergiste** (Sens de l'expression). I, 424.

**Augmentation du prix d'un bail**. Jouissance commencée. Privilège du bailleur. I, 334.

**Augmentation des immeubles**. Hypothèque légale de la femme. II, 822.

**Augmentation du prix d'un immeuble** (Privilège du vendeur au cas d'). II, 481.

**Australie** (Régime hypothécaire de l'). I, 1, 97-100.

**Authentique** (Constitution de l'hypothèque dans l'ancien droit par un acte). I, 15, 21.

**Authentique** (L'hypothèque ne peut être constituée que par acte). II, 989.

**Authentique** (Nécessité pour obtenir l'immatriculation de produire un titre). I, 119, 127 I.

**Autorisation donnée à un incapable.** Hypothèque. Forme de l'autorisation. II, 994.

**Autorisation de justice au cas de refus du mari** (Hypothèque légale pour frais d'). II, 785.

**Autriche** (Régime hypothécaire de l'). I, 83-84.

**Autrui** (Nullité de l'hypothèque sur l'immeuble d'). II, 937.

**Auxerre** (Coutume d'). I, 259.

**Avances faites en vertu du bail** (Privilège pour les créances résultant d'). I, 331.

**Avances d'argent faites par l'hôtelier** (Absence de privilège pour les). I, 427.

**Avances faites au preneur** (Le privilège du bailleur ne s'exerce pas pour les). I, 331.

**Avance des frais d'inscription d'hypothèques.** III, 1116-1119.

**Avantages faits à la femme par le mari.** Contrat de mariage. Hypothèque légale. II, 766-772.

**Avis de l'assemblée de famille.** Réduction de l'hypothèque légale de la femme mariée. III, 1487-1488.

**Avoué** (L'hypothèque judiciaire n'est pas attachée à l'exécutoire des frais de l'). II, 896.

**Avoué** (Inexistence de privilège pour les sommes touchées sans mandat par un). I, 446.

**Avoués** (Le droit de faire une copie dûment collationnée n'appartient pas aux). IV, 2140.

**Bail** (Créances pour avances destinées à faciliter l'exécution du). I, 331.

**Bail** (Extinction du privilège du bailleur par la cession du droit au). I, 269 I-270.

**Bail ayant date certaine.** Etendue du privilège du bailleur. I, 312.

**Bail n'ayant pas date certaine.** Etendue du privilège du bailleur. I, 313-316.

**Bail d'un immeuble** (Impossibilité d'hypothéquer le droit au). II, 655.

**Bailleur** (Concours du privilège de l'administration des contributions indirectes avec le privilège du). II, 567.

**Bailleur** (Conditions du privilège du). I, 265-270.

**Bailleur** (Privilège du). I, 244, 256-355 I ; II, 561, 563, 567, 581.

**Bailleur** (Restriction au cas de faillite du locataire du privilège du). I, 51, 309.

**Bailleur à colonage partiaire** (Privilège du). I, 268, 329.

**Bailleur dépossédé** (Cessation du privilège du). I, 269 I, 270, 354.

**Bailleur à ferme** (Privilège du). I, 295-307, 329.

**Bailleurs de fonds.** Cautionnement. Privilège. I, 448 ; II, 606-609.

**Bailleur d'un immeuble rural** (Loi du 19 février 1889 restreignant le privilège du). I, 53, 158-165 IV, 307 I, 327-335.

**Bailleur d'une maison en garni** (Privilège du). I, 266, 426.

**Bailleur de mauvaise foi** (Le privilège de l'article 2102 § 1 ne peut être exercé par le). I, 284-286.

**Bailleur seul créancier du preneur.** I, 308 I.

**Bailleur d'un terrain non bâti** (Privilège du). I, 264.

**Baux consentis par le tiers détenteur.** Sommation de payer, purger ou délaisser. III, 1628.

**Banque de France** (Privilège du vendeur d'actions de la). II, 463.

**Banqueroute** (Le privilège pour frais de justice criminelle n'existe pas au cas de). II, 601.

**Barriques** (Fournitures de). I, 365.

**Bas-Canada** (Législation du). I, 184, 200, 207, 211, 221, 261 ; II, 469, 545.

**Bastia** (Proposition d'adoption du système hypothécaire germanique, faite par la Cour de). I, 46.

**Bâtiments** (Privilège des ouvriers employés à des). II, 525-549.

**Bâtiments construits par les locataires** (Hypothèque sur les). II, 651.

**Baux de l'immeuble hypothéqué.** Débiteur hypothécaire. III, 1596-1598.

**Baux consentis par le débiteur hypothécaire.** Effets du commandement à fin de saisie. III, 1601-1603.

**Belgique** (Régime hypothécaire de la). I, 59-65; IV, 1714.

**Bénéfice d'inventaire** (Privilège de l'héritier vendeur d'immeubles d'une succession acceptée sous). II, 463.

**Biens** (Séparation de). Hypothèque légale de la femme. II, 860 I.

**Bénéficiaire** (Privilège des frais d'administration de succession). I, 186.

**Biens** (Frais de l'instance en séparation de). Hypothèque légale. II, 786, 855.

**Biens** (Obligation du débiteur de remplir son engagement sur ses). I, 133-140.

**Biens acquis par le mari.** Dissolution du mariage. Hypothèque légale. II, 790.

**Biens de communauté** (Hypothèque jndiciaire sur les). II, 919-923.

**Biens des comptables** (Privilège sur les). II, 586-596.

**Biens des comptables** (Rang du privilège sur les). II, 592 ; IV, 1868.

**Biens corporels** (Garantie au cas de partage des). II, 506.

**Biens du débiteur** (Exécution sur les). I, 2, 133-140.

**Biens grevés d'hypothèque** (Désignation des). II, 1019-1030.

**Biens grevés.** Hypothèques légales. II, 695.

**Biens grevés.** Privilèges sur les immeubles et les hypothèques. II, 449.

**Biens grevés.** Surenchère par un créancier inscrit. IV, 2131-2132.

**Biens hypothéqués** (Droit du créancier hypothécaire de saisir d'autres biens que les). IV, 2183; 2187.

**Biens incorporels** (Garantie au cas de partage de). II, 506.

**Biens indivis.** Validité de l'hypothèque sur les biens à venir, lorsque les biens présents sont indivis. II, 964.

**Biens insaisissables.** I, 136-137.

**Biens non indivis compris dans un partage.** II, 510.

**Biens présents et à venir** (Droits du créancier sur les). I, 139.

**Biens présents et à venir du débiteur** (L'hypothèque judiciaire s'étend sur les). II, 916.

**Biens propres de la femme** (Impossibilité d'hypothéquer le droit du mari sur les). II, 667.

**Biens soumis au privilège de l'aubergiste.** I, 428.

**Biens soumis au privilège du bailleur.** I, 271, 307.

**Biens soumis au privilège des copartageants.** II, 515-524.

**Biens soumis au privilège pour frais de charge.** I, 444.

**Biens sur lesquels s'exerce le privilège du vendeur.** II, 489-495.

**Biens susceptibles d'hypothèque.** II, 645-679.

**Biens susceptibles d'hypothèque** (Loi déterminant les). II, 678-679.

**Biens à venir** (Date de l'hypothèque légale sur les). II, 698.

**Biens à venir** (Impossibilité d'hypothéquer les). II, 957.

**Bijoux et pierreries** (Le privilège du bailleur ne s'exerce pas sur les). I, 280.

**Billets donnés en paiement** (Privilège du vendeur en cas de non encaissement de). II, 488.

**Blois** (Edits de). I, 21.

**Bois pour échafaudages.** Constructions entreprises par l'Etat. Privilège. II, 614 I.

**Bonne foi** (Le privilège de l'art. 2103 4° n'est pas donné au possesseur de). II, 531.

**Bonne foi** (Revendication par le bailleur contre un acquéreur de). I, 340-342 I.

**Bonne foi du bailleur** (Preuve de la). I, 285.

**Bonne foi.** Prescription de l'action hypothécaire. IV, 1921-1925.

**Bons de fournitures de communes** (Privilège du créancier qui a fourni des fonds pour racheter des). I, 374.

**Bons hypothécaires sur soi-même** (Doit-on autoriser la création des). I, 125, 125 I, 125 III.

**Bordereaux d'inscription** (Remise des). III, 1107-1111.

**Bordereau de collocation** (L'hypothèque judiciaire ne résulte pas d'un). II, 893.

**Bordereaux** (De la multiplicité des). Pluralité de créanciers ou de débiteurs. III, 1111.

**Bordereau de renouvellement d'inscription.** III, 1401-1402.

**Boulonnais** (Coutume de). I, 16.

**Bretagne** (Coutume de). I, 16, 20.

**Brevet** (L'acte portant consentement à radiation peut être rédigé en). III, 1432.

**Brevets d'invention** (Le privilège du bailleur ne s'exerce pas sur les). I, 279.

**Bureaux de bienfaisance** (Hypothèques légales sur les biens des comptables des). II, 864.

**Cabaretiers** (Inexistence de privilège pour les). I, 424.

**Cadastre** (Nécessité de la révision du). I, 109.

**Cadastre** (Révision du). I, 55 I, 55 II, 109, 127.

**Cambrésis** (Coutume de). I, 16, 21.

**Canada** (Législation du Bas). Voir *Bas-Canada* (Législation du).

**Canaux** (Impossibilité d'hypothéquer les concessions de). II, 660.

**Canaux** (Privilège des ouvriers qui ont travaillé à des). II, 525, 549.

**Cautionnement de l'hypothèque légale de la femme.** Immeubles désignés par elle au cours du mariage. Nullité de la convention. II, 820.

**Capacité d'aliéner** (Nécessité pour conférer une hypo-

thèque de posséder la). II, 968-987.

**Capacité d'aliéner** (Pour délaisser il faut avoir la). III, 1681.

**Capacité générale de l'acheteur** (Existence du privilège du vendeur indépendamment de la). II, 478.

**Capacité de la femme**. Restriction de l'hypothèque de celle-ci par contrat de mariage. II, 811-813.

**Capacité requise pour purger**. IV, 2018.

**Capitaine de navire** (Privilège du). II, 551.

**Capital de la créance garantie** (Détermination du). Caractère de cette formalité. III, 1197.

**Capital dû par l'acheteur d'un immeuble** (Intérêts du). II, 483.

**Capital de la société** (Privilège pour le). II, 513.

**Caractère de la créance du bailleur**. I, 256.

**Carrière** (Le concessionnaire ne peut hypothéquer une). II, 654.

**Carrières** (Le privilège de l'art. 2103 4° n'est pas donné pour recherches et exploitations de). II, 530, 625.

**Cause** (Opinion qui classe les privilèges d'après leur). IV, 1859.

**Cause actuelle** (L'hypothèque de la femme peut-elle être inscrite lorsqu'elle n'a pas une). II, 860 I ; III, 1261, 1262.

**Cause légitime de préférence** (Droits des créanciers qui ont une). I, 147-168.

**Cause postérieure au partage** (La garantie n'est pas due pour une). II, 506.

**Causes du privilège**. Fournitures de subsistances. I, 232.

**Cautions** (Privilège des contributions indirectes sur les meubles des). II, 567.

**Cautions** (Privilège de l'administration des douanes sur le mobilier des). II, 559.

**Caution** (L'exception de discussion appartient-elle au tiers détenteur, s'il y a une). III, 1663.

**Caution**. Purge des hypothèques légales. IV, 2157, 2158.

**Caution du débiteur hypothécaire**. Dans quel cas la faculté de surenchérir lui appartient. IV, 2066.

**Caution du mari** (Femme s'engageant comme). IV, 1820 VI.

**Caution**. Paiement de droits dus à l'administration des douanes. Contrainte par corps. II, 559.

**Caution en cas de surenchère** (Engagement de la). IV, 2095-2097.

**Cautions** (Le surenchérisseur peut présenter plusieurs). IV, 2098.

**Cautionnement.** I, 2.

**Cautionnement** (La surenchère n'est pas arrêtée par l'offre d'un). IV, 2072.

**Cautionnement par acte judiciaire.** L'hypothèque judiciaire n'en résulte pas. II, 892.

**Cautionnement des conservateurs des hypothèques.** Renouvellement d'inscriptions. III, 1365.

**Cautionnement des entrepreneurs.** Le privilège pour travaux publics ne s'y étend pas. II, 613.

**Cautionnement de fonctionnaires.** Motifs du privilège des bailleurs de fonds employés à cet usage. II, 606.

**Cautionnement de fonctionnaires** (Privilège des bailleurs de fonds employés au). I, 448 ; II, 606-609.

**Cautionnements** (Privilège de l'Etat sur les). I, 442.

**Cautionnement des fonctionnaires** (Lois organisant le). I, 442.

**Cautionnement des fonctionnaires** (Rang du privilège sur le). IV, 1866.

**Cautionnement du conservateur des hypothèques.** III, 1048.

**Cédant d'une créance** (Privilège du). I, 386.

**Cédant de droits successifs** (Privilège du). I, 386.

**Cédule hypothécaire.** I, 32-33.

**Cessation des paiements** (Nullité facultative des inscriptions d'hypothèques légales prises depuis la). III, 1237-1239.

**Cessation du privilège du bailleur.** Aliénation de l'immeuble loué. I, 269 1-270.

**Cessation du privilège du bailleur.** Cession du droit au bail. I, 269 1-270.

**Cessation de paiements** (Promesse d'hypothèque réalisée après la). II, 1009.

**Cessation des paiements.** L'hypothèque peut être annulée, si elle a été inscrite postérieurement. III, 1132, 1136.

**Cession de biens.** Dispense de renouvellement d'inscription. III, 1367.

**Cession de créance** (Saisie en cas de). IV, 2202-2205.

**Cession du droit au bail** (Cessation du privilège du bailleur par suite de la). I, 269 1-270.

**Cession de droits héréditaires** (Privilège au cas de). II, 502.

**Cession éventuelle.** Droits du constituant d'hypothèque

sur un immeuble indivis. II, 952.

**Cession de l'hypothèque légale de la mère** (Droits du mineur au cas de). II, 729.

**Cession faite par le locataire.** Fonds de commerce exploité dans l'immeuble loué. Effets. I, 305.

**Cession de mitoyenneté** (Caractère de la). II, 474.

**Cession à la corporation.** Office ministériel. Privilège sur l'indemnité due. I, 398.

**Cession** (Renouvellement d'inscriptions en cas de). III, 1399.

**Cession d'actions.** Le tiers détenteur d'un immeuble hypothéqué n'a pas ce bénéfice. III, 1547, 1668.

**Cession d'antériorité** (Effets de la). IV, 1704-1705 I, 1705 II, 1736, 1780 I, 1785.

**Cession d'antériorité** (Formalités de la). IV, 1705 I.

**Cession de biens.** Arrêt du cours des inscriptions. III, 1141.

**Cession de créance.** Indication de la nature du titre dans le bordereau d'inscription. III, 1161, 1196.

**Cession de créance.** Renonciation par la femme à son hypothèque légale. IV, 1726-1728, 1729-1732.

**Cession par anticipation de loyers ou fermages.** Inscription des créanciers. Effets de la signification ou de l'acceptation. III, 1607-1612.

**Cession par l'entrepreneur.** Créance contre l'Etat. Privilège des sous-traitants. II, 614.

**Cessions successives d'une même créance.** A qui appartient le bénéfice de l'hypothèque. IV, 1699.

**Cession ou renonciation de la femme.** Hypothèque légale. Nécessité de l'inscription sur le registre des hypothèques. IV, 1751-1756, 1759, 1764, 1768.

**Cession ou renonciation de la femme.** Hypothèque légale. A qui profite l'inscription. IV, 1756-1758.

**Cession ou renonciation de la femme.** Hypothèque légale. Jusqu'à quel moment le cessionnaire peut rendre publique la cession. IV, 1761-1763.

**Cessionnaire de créance** (Inscription d'une hypothèque par le). III, 1077-1080.

**Cessionnaire** (Garantie due par le cédant d'une créance au). I, 154.

**Cessionnaire de droits successifs.** La faculté de purger lui appartient. IV, 1993.

**Cessionnaire de la créance.** Le droit de surenchère lui appartient. IV, 2064.

**Cessionnaires partiels de la créance privilégiée** (Concours de). IV, 1877.

**Change** (Agent de). Privilège pour prix de valeurs retenu par lui. I, 446.

**Changement aux conditions de la vente**. Purge. IV, 2036, 2039, 2041.

**Charge** (Privilège pour faits de). I, 444.

**Chargement d'un navire** (Privilège du capitaine sur le). II, 551.

**Charges faisant partie du prix** (La notification à fin de purge doit comprendre les). IV, 2023-2029.

**Charges imposées au profit d'un tiers**. Vente. Privilège. II, 484.

**Charges au profit du vendeur.** Vente. Privilège. II, 484.

**Charte-partie** (Privilège pour les engagements résultant de la). II, 551.

**Chauffage** (Privilège pour fourniture de). I, 242-244.

**Chemin de fer** (Impossibilité d'hypothéquer une concession de). II, 659.

**Chemins de grande communication**. Le privilège des entrepreneurs de travaux publics n'est pas donné pour leur entretien. II, 611.

**Chiffre de la créance**. Hypothèques conventionnelles. Réduction du chiffre. III, 1475, 1479.

**Chiffre de la créance**. Privilège des entrepreneurs. Fixation. II, 543.

**Chili** (Législation du). I, 211, 221.

**Chirographaires** (Créanciers). Privilège du vendeur de meubles immobilisés. I, 405.

**Chirographaires du mar** (Créanciers). Exercice de l'hypothèque légale de la femme. II, 801.

**Chose mobilière devenue immeuble.** Privilège pour la conservation. I, 378.

**Chose vendue**. Privilège pour frais de conservation. I, 379.

**Chose voiturée** (Privilège sur la). I, 438.

**Chronique** (Frais faits pendant une maladie). I, 214-215.

**Citation**. A qui elle doit être faite en matière de demande de radiation. III, 1445.

**Civile** (Société). Hypothèque consentie par un associé sur les immeubles sociaux. II, 956.

**Clandestinité des hypothèques**. Droit ancien. Remèdes tentés. I, 16.

**Classement des hypothèques entre elles**. I, 152.

**Classement des privilèges entre eux**. I, 152 ; IV, 1852-1884.

**Classement des privilèges** (A qui il appartenait de faire le). IV, 1853-1856.

**Clandestinité de l'hypothèque.** Femme mariée. Inconvénients du système du Code. II, 750.

**Clauses du bail** (Privilège pour les créances résultant d'avances faites en vertu des). I, 331.

**Clause réservant le privilège du bailleur** (Effet de l'insertion dans un acte de vente d'une). I, 270.

**Clerc** (Cas où le privilège de l'article 2101 § 4 peut être invoqué par le). I, 227.

**Clerc ayant assuré le fonctionnement d'une étude** (Privilège du). I, 374.

**Clôture de l'ordre** (Créances de la femme après). IV, 2161.

**Code civil** (Critiques du système hypothécaire du). I, 44.

**Co-donatrice des biens du mari** (Du cas où la femme intervient comme). IV, 1820 IV.

**Cohéritier.** Hypothèque consentie sur les immeubles héréditaires. II, 956.

**Cohéritier** (Privilège du). II, 499.

**Cohéritier évincé** (Indemnité due au). II, 517.

**Colbert** (Système hypothécaire de). I, 22 ; III, 1048, 1130, 1226.

**Collocation de la femme.** Droits des créanciers subrogés. IV, 2161.

**Collocation d'un créancier à privilège général.** Ordre ouvert sur le prix des immeubles avant la distribution du prix des meubles. II, 458.

**Collocation de la femme.** Ordre ouvert sur le prix d'un immeuble du mari ou de la communauté. II, 803-804.

**Collocation du créancier privilégié ou hypothécaire.** Frais de justice. III, 1579-1581.

**Collocation du créancier à hypothèque spéciale.** Effets en cas de subrogation dans l'hypothèque de la femme. IV, 1790.

**Collocation du créancier à hypothèque générale.** Effets en cas de subrogation dans l'hypothèque de la femme. IV, 1790.

**Collocation provisoire.** Ordre ouvert au cours de la tutelle. II, 730 I.

**Collocation provisoire.** Créance de la femme. IV, 2158.

**Colonage partiaire.** Privilège du bailleur. I, 268, 329.

**Commandement à fin de saisie.** Baux consentis par le débiteur hypothécaire. III, 1601-1603.

**Commandement au débiteur.** Poursuite contre le tiers détenteur. III, 1648 II.

**Commandement**. Expropriation d'un immeuble grevé. III, 1650.

**Commandement.** Doit-il précéder la sommation. III, 1651.

**Commandement.** Péremption. III, 1653.

**Commerçant**. Restriction de l'hypothèque légale de la femme. II, 823-829.

**Commerçant**. Hypothèque des biens des mineurs émancipés. II, 969.

**Commerce** (Fonds de). Effet de la cession par le locataire à un sous-locataire. I, 305.

**Commerciale** (Société). Hypothèque consentie par un associé. II, 956.

**Commercial** (Privilèges du droit). II, 551, 561.

**Commis**. Extension donnée par la loi du 6 février 1895 au privilège. I, 228 ; II, 452, 551.

**Commis et ouvriers**. Privilège accordé par l'article 549 du Code de commerce. I, 228 ; II, 452, 551.

**Commissionnaires** (Privilège des). II, 551, 561.

**Commune** (Radiation d'une inscription d'hypothèque appartenant à une). III, 1423.

**Communauté** (Un créancier du mari a-t-il hypothèque sur les immeubles de la). II, 919-921.

**Communauté** (Régime exclusif de). Existence de l'hypothèque légale de la femme. II, 759.

**Communauté entre époux**. Privilège au cas de partage. II, 499.

**Commune**. Contrat avec l'adjudicataire des droits de place. I, 265.

**Commune**. Hypothèque judiciaire sur le domaine privé. II, 928-929.

**Communes**. Privilège du créancier qui a fourni des fonds pour racheter des bons de fournitures. I, 374.

**Communes et établissements publics** (Hypothèque légale des). II, 862-868.

**Communes** (La saisie immobilière ne peut être pratiquée sur les biens des). IV, 2187.

**Compagnies de chemins de fer** (Privilège pour travaux exécutés par les). II, 616.

**Comptables** (Hypothèque légale sur les immeubles des). II, 861-868.

**Comptables** (Objet du privilège du Trésor sur les biens des). II, 587-596.

**Comptables** (Privilège sur les biens des). II, 586-596, 690.

**Comptables** (Privilège sur les immeubles des). II, 587, 593-596, 690.

**Comptables** (Privilège sur les meubles des). II, 587-592.

**Comptables.** Sens de l'expression. II, 588, 866.

**Comptables** (Renouvellement d'inscription sur les biens des). III, 1365.

**Comptables occultes** (Hypothèque légale sur les biens des). II, 867.

**Comptable marié** (Privilège du Trésor sur les meubles du). II, 591.

**Compte** (L'hypothèque ne résulte pas d'un jugement ordonnant une rectification de). II, 907.

**Computation du délai des inscriptions.** III, 1391-1395, 1397.

**Concessions de canaux** (Impossibilité d'hypothéquer les). II, 660.

**Concession de chemin de fer** (Impossibilité d'hypothéquer une). II, 659.

**Concession et monument funéraire** (Frais de). I, 205.

**Conciliation** (L'hypothèque ne peut résulter des conventions constatées par un procès-verbal de). II, 999.

**Conciliation** (L'hypothèque judiciaire ne résulte pas d'un procès-verbal de). II, 891.

**Concours à l'acte d'aliénation.** La renonciation par la femme à son hypothèque n'est pas suffisamment prouvée par ce concours. IV, 1738, 1819.

**Concours des privilèges.** Privilèges généraux et privilèges spéciaux sur les immeubles. IV, 1870-1871.

**Concours des privilèges.** Privilèges spéciaux sur les immeubles. IV, 1875.

**Concours du privilège et de l'hypothèque.** IV, 1880-1884.

**Condamnation d'un copartageant.** Recel. II, 511.

**Condamnation du mari.** Hypothèque légale de la femme. II, 783.

**Condition** (Constitution d'une hypothèque sous). II, 1038.

**Conditions de la restriction.** Hypothèque légale de la femme. III, 1493.

**Conditions de la constitution d'hypothèque.** Conditions intrinsèques. II, 1015-1039.

**Conditionnel** (Hypothèque consentie par un constituant n'ayant sur l'immeuble qu'un droit). II, 943-948.

**Conditions d'exercice du privilège.** Entrepreneurs et ouvriers. II, 538-544.

**Conditions d'exercice du privilège.** Vendeur d'effets mobiliers. I, 387-390.

**Conditions d'existence du privilège.** Bailleur de fonds employés au cautionnement de fonctionnaires. II, 608-609.

**Conditions d'existence du privilège.** Vendeur. II, 482.

**Conditions d'existence du privilège.** Bailleur. I, 265-270.

**Conditions du privilège.** Desséchement de marais. II, 623.

**Condition suspensive** (Hypothèque légale sur des biens appartenant à un propriétaire sous). II, 699.

**Conflit des hypothèques.** Hypothèque générale et hypothèque spéciale. II, 641.

**Conflit de lois en matière de privilèges.** II, 549.

**Conflit de privilège.** Bailleur d'une ferme et bailleur de bâtiments où sont engrangées les récoltes de l'année. I, 299.

**Conflit de privilège.** Vendeur de meubles et vendeur d'immeubles. II, 491.

**Confusion.** Extinction des privilèges et hypothèques. IV, 1898.

**Congéable** (Hypothèque du droit du preneur à domaine). II, 657.

**Conjoint de l'absent.** Hypothèque des immeubles de communauté. II, 974.

**Conquêts de communauté.** La femme peut-elle exercer sur eux son hypothèque légale. II, 795-805.

**Conseil judiciaire** (Hypothèque des biens de la personne pourvue d'un). II, 972.

**Conseil judiciaire** (L'hypothèque légale n'existe pas sur les biens du). II, 709.

**Conseils presbytéraux** (Hypothèque légale des). II, 863.

**Consentement du bailleur.** Déplacement des meubles du preneur. I, 343.

**Consentement de la femme mariée.** Restriction de l'hypothèque légale. III, 1484-1486.

**Conservateur des hypothèques.** A quelle condition le privilège du vendeur doit être inscrit par lui. II, 482.

**Conservation de l'actif mobilier du débiteur.** Privilège des avances faites dans ce but. I, 374 I.

**Conservateurs des hypothèques.** (Compétence territoriale des). III, 1114.

**Conservateur des hypothèques.** Renouvellement de l'inscription du privilège du vendeur. III, 1398.

**Conservateur des hypothèques** (Demande en radiation d'inscription contre le). III, 1442.

**Conservation de la chose** (Privilège des frais faits pour la). I, 372-381 ; II, 581.

**Conservation du privilège du prêteur de deniers.** II, 495.

**Consistoires** (Hypothèque légale des). II, 863.

**Consistoires** (Privilège des). I, 208.

**Consolidation** (Droit du créancier hypothécaire d'un usufruitier au cas de). II, 671.

**Consolidation** (Privilège pour travaux de). II, 534.

**Constitution d'une hypothèque.** Conditions. II, 934-956.

**Constitution d'une hypothèque sur un immeuble indivis.** Adjudication à un étranger. II, 953-954.

**Constitution d'hypothèque** (Effets de la ratification de la). II, 1007.

**Constitution d'hypothèque** (Formes de l'acte contenant). II, 988-1014 I.

**Constitution d'hypothèque** (Conditions intrinsèques de l'acte contenant). II, 1015-1039.

**Constitution d'hypothèque sous la forme à ordre** (Nullité de la). II, 1004.

**Constitution de l'hypothèque.** Ancien droit. I, 15.

**Constitution de servitude** (La purge ne s'applique pas au cas de). IV, 1986.

**Constructions** (L'hypothèque s'étend aux). III, 1518.

**Constructions et améliorations faites par le mari.** Application de l'art. 563 C. comm. II, 824-825.

**Constructions élevées par le preneur** (Nullité de l'hypothèque sur les). Jurisprudence. II, 942.

**Contenance** (Privilège au cas d'augmentation du prix d'un immeuble à cause d'un excédent de). II, 481.

**Contrainte par corps.** Matière criminelle. I, 146.

**Contrainte par corps.** Redevables de la régie des douanes. II, 559.

**Contrainte par corps** (Suppression de la). I, 146.

**Contraintes émises par les administrations.** L'hypothèque judiciaire en résulte-t-elle. II, 888-890.

**Contrat de mariage** (Restriction de l'hypothèque légale de la femme par le). II, 810-822.

**Contrat de mariage** (Hypothèque légale garantissant les avantages faits à la femme par le). II, 766-772.

**Contrats passés à l'étranger** (Hypothèque résultant de). II, 1012-1014 I.

**Contre-lettre.** Quittance fictive du prix de vente d'un immeuble. II, 488.

**Contre-lettre augmentant le prix d'un immeuble.** Privilège du vendeur. II, 481.

**Contributions directes** (Motifs du privilège pour le recouvrement des). II, 575.

**Contributions directes** (Privilège pour le recouvrement des). II, 575-584.

**Contributions directes** (Rang du privilège des). II, 581-583.

**Contributions indirectes** (L'hypothèque judiciaire n'est pas attachée aux contraintes décernées par l'administration des). II, 889-890.

**Contributions indirectes** (Privilège de la régie des). II, 566-569.

**Contributions payées par le bailleur.** Privilège. 1, 330.

**Conventionnelles** (Hypothèques). II, 931-1039.

**Conventions matrimoniales.** Hypothèque légale de la femme. II, 764-782.

**Convention verbale** (Augmentation du prix d'un bail par). I, 334.

**Conventionnel** (Création d'un privilège). Créancier gagiste. I, 150.

**Conventionnelles** (Hypothèques). I, 167.

**Conversion de saisie immobilière en vente volontaire** (Inutilité de la purge en cas de). IV, 1972.

**Conversion en rentes du prix d'un immeuble** (Privilège au cas de). II. 480, 488.

**Copartageant** (A qui est accordé le privilège des). II, 499-505.

**Copartageants** (Biens soumis au privilège des). II, 515-524.

**Copartageants** (Conditions de publicité du privilège des). II, 523.

**Copartageants** (Créances garantiès par le privilège des). II, 505-514.

**Copartageants** (Epoque à partir de laquelle existe le privilège des). II, 504 I.

**Copartageant** (Etendue du privilège du). II, 506-517.

**Copartageants** (Effectif du privilège des). II, 496, 510.

**Copartageants** (Privilège des). II, 496-524, 690.

**Copartageants** (Privilège au cas d'incapacité des). II, 500.

**Copartageants** (Inscription du privilège des). III, 1101, 1105.

**Copartageant grevé d'une servitude.** II, 508.

**Copie dûment collationnée** (Le propriétaire qui veut purger les hypothèques légales doit déposer une). IV, 2139.

**Copropriété indivise.** Nullité de la restriction de l'hypothèque de la femme. II, 821.

**Corporels** (Garantie au cas de partage de biens). II, 506.

**Corps** (Contrainte par). I, 146; II, 559.

**Corps** (Séparation de). Survivance de l'hypothèque légale de la femme. II, 860 I.

**Corps** (Séparation de). Hypothèque légale garantissant les frais de l'instance. II, 784, 856.

**Cotuteur** (Hypothèque sur les biens du). II, 707.

**Covenderesse des biens du mari** (Du cas où la femme est). IV, 1820 II, 1820 III.

**Créancier hypothécaire** (Nature du droit du). III, 1512.

**Coûts du contrat de vente** (Privilège pour frais et loyaux). II, 485.

**Coutumes de nantissement** I, 16-19.

**Coutume de Paris.** Voir *Paris* (Coutume de).

**Créances** (Garantie en cas de partage de). II, 506.

**Créances** (Le privilège du bailleur ne s'exerce pas sur les). I, 279.

**Créancier à hypothèque générale.** Conditions d'exercice de la ventilation. IV, 2133.

**Créancier à hypothèque spéciale** (Il n'y a pas lieu à ventilation pour le). IV. 2131.

**Créance éventuelle, conditionnelle ou indéterminée.** Evaluation dans le bordereau d'inscription. III, 1166.

**Créance conditionnelle** (Rang de l'hypothèque qui garantit une). IV, 1887.

**Créance hypothécaire** (Indication dans l'acte constitutif d'hypothèque du montant de la). II, 1027 ; III, 1165.

**Créances du bailleur.** Avances faites en vertu des clauses du bail. I, 331.

**Créances du bailleur.** Avances destinées à faciliter l'exécution du bail. I, 331.

**Créance du bailleur** (Caractère de la). I, 256.

**Créance de l'entrepreneur.** Intérêts. II, 536.

**Créances de la femme.** Date de l'hypothèque légale. II, 834-858.

**Créance dépendant de la communauté** (Radiation d'une inscription d'hypothèque garantissant une). III, 1425.

**Créance dotale** (Radiation d'une inscription d'hypothèque garantissant une). III, 1425.

**Créance garantie par une hypothèque** (Divisibilité d'une). II, 637-639.

**Créances privilégiées pour fournitures de subsistances.** I, 235-238.

**Créances du vendeur d'immeubles.** Privilège. II, 480-489.

**Créances de la femme.** Hypothèque légale. II, 756-788, 834-858.

**Créances des mineurs et des interdits.** Hypothèque légale. II, 723-731.

**Créances du copartageant** Privilège. II, 505-514.

**Créances indéterminées** (Hypothèque garantissant des). II, 1018.

**Créances nées au cours de la tutelle.** Hypothèque légale. II, 727.

**Créances nées de l'administration du mari.** Hypothèque légale de la femme. II, 765.

**Créance du vendeur** (Rang du privilège de la). IV, 1864.

**Créanciers** (Inscription par les). III, 1082, 1085.

**Créanciers** (L'inscription est nécessaire pour que les privilèges soient opposables entre). III, 1266.

**Créancier apparent** (Demande de radiation d'inscription contre le). III, 1442.

**Créanciers à privilège général** (Rang des). IV, 1865.

**Créancier à terme** (Le droit de surenchère appartient au). IV, 2068.

**Créanciers chirographaires du mari.** Exercice de l'hypothèque légale de la femme. II, 801.

**Créancier chirographaire du mari** (Effets de la subrogation consentie par la femme à un). IV, 1788.

**Créancier hypothécaire du mari** (Effets de la subrogation consentie par la femme à un). IV, 1789.

**Créancier chirographaire du créancier inscrit** (La surenchère peut être formée par le). IV, 2065.

**Créancier conditionnel** (Le droit de surenchère appartient au). IV, 2068.

**Créanciers en concours avec le Trésor.** II, 554-555.

**Créanciers et légataires.** L'inscription de séparation des patrimoines peut être requise par eux. III, 1335.

**Créanciers exerçant le droit de relocation** (Obligations des). I, 324.

**Créanciers de la femme** (Exercice de l'hypothèque légale par les). II, 806.

**Créancier gagiste** (Privilège du). I, 371 ; II, 549, 567, 581.

**Créancier gagiste de bonne foi** (Revendication exercée par le bailleur contre un). I, 340-342 I.

**Créanciers hypothécaires** (Danger des privilèges sur les immeubles pour les). II, 449.

**Créancier hypothécaire à terme** (Droits du). III, 1550-1552.

**Créancier hypothécaire sous condition** (Droits du). III, 1552.

**Créancier hypothécaire titulaire de la créance.** L'inscription doit être prise en son nom. III, 1075.

**Créanciers hypothécaires** (Le privilège de l'enregistrement ne peut s'exercer contre les). II, 573.

**Créancier hypothécaire** (Inscription de la séparation des patrimoines par un). III, 1339, 1340, 1341.

**Créanciers hypothécaires** (Demande de radiation d'inscription par les). III, 1440.

**Créancier du mari.** Subrogation aux droits de la femme. Collocation en sous-ordre. Date de l'hypothèque. II, 858 I.

**Créancier nanti** (Rang du privilège du). IV, 1862-1864.

**Créancier personnel de la femme.** Effets de la subrogation. IV, 1787.

**Créanciers privilégiés ou hypothécaires.** Le droit de surenchère appartient à tous. IV, 2061-2063.

**Créanciers subrogés à l'hypothèque légale de la femme.** Ils sont tenus de prendre inscription dans l'année de la dissolution du mariage. III, 1229.

**Créancier subrogé à l'hypothèque légale de la femme.** Radiation d'inscription. III, 1426.

**Créanciers subrogés aux privilèges des architectes.** II, 525-549.

**Créanciers subrogés aux copartageants** (Privilège des). II, 496-524.

**Créanciers subrogés au privilège des entrepreneurs.** II, 544.

**Créanciers subrogés au vendeur d'immeuble** (Privilège des). II, 460 II, 495, 524.

**Créanciers d'un vendeur du failli** (Inscription par les). III, 1439.

**Créanciers de la masse.** Nullité des inscriptions prises après le jugement déclaratif de faillite. III, 1130, 1137.

**Créanciers subrogés.** L'acquéreur qui veut procéder à la purge doit leur faire les notifications. IV, 1780.

**Crédit** (Ouverture de). L'hypothèque peut garantir le contrat. II, 1031-1037.

**Crédit foncier** (Privilège du). II, 628.

**Criminelle** (Privilège pour frais de justice). II, 597-604.

**Culture** (Animaux attachés à la). Privilège du vendeur. I, 405.

**Curateur à succession vacante.** L'hypothèque judiciaire ne résulte pas du jugement qui le nomme. II, 894.

**Curateur à succession vacante** (Privilège des frais d'administration du). I, 186.

**Date de l'hypothèque légale de la femme mariée.** II, 830-858.

**Date de l'hypothèque légale des mineurs et des interdits.** II, 739-741.

**Date certaine du bail.** Effet sur l'étendue du privilège du bailleur. I, 312-316.

**Date certaine** (Epoque à laquelle le bail doit avoir acquis). I, 317.

**Date de l'inscription** (Les privilèges ne produisent effet qu'à la). III, 1264.

**Date du titre dans le bordereau d'inscription.** III, 1160.

**Date du titre.** Est-ce une formalité substantielle. III, 1193-1197.

**Dation d'un immeuble en paiement** (Privilège du vendeur au cas de). II, 477.

**Dative** (Tutelle). Date de la naissance de l'hypothèque légale du mineur. II, 741.

**Débiteurs** (Exécution des engagements pris par les). I, 2, 4.

**Débiteur** (Actif mobilier du). Privilège du créancier qui a fait des avances pour sa conservation. I, 374 I.

**Débiteur** (Demande de radiation des inscriptions par le). III, 1440.

**Débiteur n'ayant que des biens mobiliers.** L'hypothèque des biens à venir autorisée par l'art. 2130 est-elle possible. II, 961-962.

**Débiteurs conjoints.** Dette hypothécaire. Action du créancier. II, 636.

**Débiteur saisi** (Hypothèque conférée par le). II, 650.

**Décès** (Droits de mutation par). Privilège de la régie de l'enregistrement. II, 570-574.

**Décès du créancier originaire** (Renouvellement d'inscription en cas de). III, 1399.

**Décès du débiteur** (Renouvellement d'inscription au cas de). III, 1369.

**Décès du tuteur** (La dispense d'inscription subsiste en cas de). III, 1231.

**Déchéance de la puissance paternelle** (Hypothèque sur les biens du tuteur nommé au cas de). II, 685, 721.

**Décision judiciaire ordonnant une réduction d'inscription** (Autorité de la). III, 1498-1500 I.

**Décision du juge de paix.** Prorogation de compétence. Hypothèque. II, 887.

**Déclaration de propriété.** Privilège de second ordre. II, 608.

**Déconfiture** (L'hypothèque peut être consentie par le débiteur en état de). II, 984.

**Déconfiture du mari** (Droits des créanciers de la femme au cas de). II, 806.

**Déconfiture du preneur** (Bail ayant date certaine au cas de). I, 319.

**Déconfiture** (Arrêt du cours des inscriptions des privilèges et hypothèques en cas de). III, 1140.

**Décret volontaire.** I, 23, 24.

**Défaut** (Jugements par). Hypothèque. II, 897.

**Défaut de renouvellement des inscriptions** (Extinction des privilèges sur les immeubles par le). III, 1406-1411 ; IV, 1936.

**Défense** (Privilège pour frais de). II, 598-599.

**Définition de l'hypothèque.** II, 630.

**Définition du privilège.** I, 150.

**Défrichement** (Le privilège de l'art. 2103, 4° n'est pas donné pour travaux de). II, 530.

**Dégradations.** Mari. Immeubles de la femme. Hypothèque légale. II, 787.

**Dégrèvement total des immeubles du tuteur** (Impossibilité de convenir du). II, 732.

**Délai de la revendication.** Vendeur de meubles. I, 417-418.

**Délai imparti au créancier.** Privilège général. Saisie du mobilier du débiteur. II, 458.

**Délai de la revendication.** Bailleur. I, 340, 349-353.

**Délai pour surenchérir.** IV, 2085, 2086.

**Délai de la publicité du privilège du vendeur.** III, 1278, 1279.

**Délai de l'inscription du second procès-verbal.** Conservation du privilège des architectes. III, 1314, 1315.

**Délai de l'inscription du privilège du Trésor public.** Biens des comptables. III, 1321 1-1322.

**Délai de l'inscription.** Séparation des patrimoines. III, 1327.

**Délaissement.** Définition. Critiques. III, 1672.

**Délaissement** (Il n'y a pas de délai pour opérer le). III, 1673.

**Délaissement** (Formes du). III, 1682.

**Délaissement** (Effets du). III, 1683-1685.

**Délaissement suivi de reprise de l'immeuble.** Dis-

pense de renouvellement d'inscriptions. III, 1387.

**Délégataire de créance** (Inscription d'une hypothèque par le). III, 1080-1082.

**Délégation du revenu des immeubles.** Sursis à la saisie. IV, 2193-2196.

**Délivrance d'états.** Inscriptions. III, 1060-1061.

**Démembrement de propriété.** Hypothèque. II, 634.

**Deniers** (Prêteur de). Conservation du privilège. II, 495.

**Deniers** (Comptables de). Privilège. II, 589.

**Deniers apportés en dot par la femme** (Preuve au cas de faillite du mari de la réception des). II, 761.

**Deniers du cautionnement de fonctionnaires.** Déclaration de l'origine. II, 608.

**Deniers fournis pour l'acquisition d'un immeuble** (Privilège pour les). II, 493-495.

**Denrées de consommation journalière.** I, 242-244.

**Denrées remises avec l'immeuble loué** (Privilège du bailleur pour les). I, 330.

**Département** (Radiation d'une inscription d'hypothèque appartenant à un). III, 1423.

**Dépenses excessives faites dans une auberge** (Privilège pour les). I, 427.

**Dépenses garanties par le privilège de l'aubergiste.** I, 427, 433.

**Dépenses privilégiées.** Frais de dernière maladie. I, 227.

**Dépenses privilégiées.** Frais funéraires. I, 203-207.

**Déplacement de l'hypothèque légale.** Femme mariée. Nullité. II, 817-819.

**Déplacement des meubles.** Intérêt commun des créanciers. Effets. I, 292.

**Déplacement des meubles du preneur.** Créancier saisissant. Privilège du bailleur. I, 355.

**Dépossession du bailleur** (Perte du privilège par suite de la). I, 269 1-270, 354.

**Dépossession du voiturier** (Extinction du privilège par la). I, 440.

**Dépôt** (Mandat de). Privilège pour frais de justice criminelle. II, 604.

**Dépôt d'un acte chez un notaire par le créancier seul.** L'hypothèque n'en peut résulter. II, 996.

**Dépôt de marchandises** (Privilège du commissionnaire pour). II, 551.

**Dépôt de la copie de l'acte au greffe.** Purge des hypothèques légales. IV, 2142-2143.

**Dépôt de la copie de l'acte au greffe.** Signification. IV, 2144-2148.

**Dépôts reçus par un receveur municipal.** Absence de privilège. I, 446.

**Dépréciation par des faits extrinsèques.** Immeuble hypothéqué. Droits du créancier. III, 1618.

**Dernière maladie** (Privilège des frais de). I, 209-217 ; II, 562.

**Dernière maladie** (Privilège pour frais de). Concours du privilège de l'administration des douanes. II, 562.

**Dernière maladie** (Que doit-on entendre par frais de). I, 212-217.

**Dessaisine et saisine.** I, 16.

**Déshéritance et adhéritance.** I, 16.

**Désignation de l'immeuble vendu.** Transcription de l'acte de vente. Privilège du vendeur. III, 1274.

**Désignation des biens grevés d'hypothèque.** II, 1019-1030.

**Désignation du créancier.** Bordereau d'inscription. III, 1153-1158. Voir *Domicile réel, Election de domicile, Noms et prénoms, Profession.*

**Désignation du créancier.** Est-ce une formalité substantielle. III, 1206.

**Désignation du débiteur.** Bordereau d'inscription. III, 1158-1160.

**Désignation du débiteur.** Est-ce une formalité substantielle. III, 1192.

**Désignation spéciale de chaque bien.** Inscription de séparation des patrimoines. III, 1331.

**Désignation des biens hypothéqués.** Appréciation par les juges du fait. II, 1026.

**Désignation de l'individu grevé d'hypothèque.** Bordereau d'inscription. III, 1096-1101.

**Désignation des héritiers grevés d'hypothèques.** III, 1097-1101.

**Desséchement de marais** (Privilège pour travaux de). II, 530, 616, 622-623.

**Destination** (Hypothèque des immeubles par). II, 661-664.

**Destitution d'un officier ministériel** (Le privilège du vendeur ne frappe pas l'indemnité due au cas de). I, 395-396.

**Détail** (Privilège des marchands en). I, 235-236, 250-253.

**Détenteur de l'immeuble hypothéqué** (Droit du). II, 652 I.

**Détériorations de l'immeuble hypothéqué.** Faute du débiteur. Droits du créancier. III, 1619, 1632-1634.

**Détériorations fortuites.** III, 1633.

**Détériorations de l'immeuble hypothéqué.** Droits des créanciers hypothécaires à terme ou sous condition. III, 1634.

**Détériorations causées au cas d'incendie.** I, 330.

**Détermination de la loi** (Hypothèque sur les immeubles par). II, 676.

**Détermination de la plus-value.** Terrains desséchés. II, 623.

**Détermination de la somme garantie par l'hypothèque.** II, 1017.

**Dette certaine et liquide** (La saisie ne peut être pratiquée que pour une). IV, 2199-2200.

**Dettes de la femme antérieures au mariage** (Etendue de l'hypothèque judiciaire pour). II, 924.

**Dette du mari contractée avant le mariage.** Hypothèque judiciaire sur les biens de la communauté. II, 921-923.

**Dette du mari contractée avant le mariage.** Hypothèque sur les biens de la communauté résultant d'une condamnation pendant le mariage. II, 920.

**Dette du mari née depuis le mariage.** Hypothèque judiciaire sur les biens de la communauté. II, 919.

**Détournement** (Condamnation d'un copartageant pour). II, 511.

**Dettes contractées par la femme avec le mari** (Hypothèque légale garantissant les). II, 778-781, 843-851.

**Dette de succession.** Payement par un copartageant. II, 509.

**Dettes personnelles du failli.** Inscription sur des immeubles aliénés. III, 1139.

**Deuil** (Frais de). Privilège. I, 205, 206; II, 772.

**Desséchement des marais.** Délai de l'inscription du privilège. III, 1323-1324.

**Deuil de la femme** (Hypothèque légale garantissant la créance de). II, 772.

**Devest et vest.** I, 16.

**Devoirs de loi.** I, 16-17.

**Différence du délai de revendication.** Mobilier d'une ferme ou d'une maison. Motifs. I, 349.

**Digues des rivières non navigables.** Privilège pour frais d'entretien. II, 579.

**Diminution du gage** (Droits du créancier hypothécaire au cas de). III, 1587-1591.

**Directes** (Contributions). Concours du privilège de l'administration des douanes et de

celui des contributions directes. II, 562.

**Directeur de Théâtre.** *Voir Acteurs.*

**Discussion** (Bénéfice de). Le tiers détenteur d'un immeuble hypothéqué n'a pas ce bénéfice. III, 1546.

**Discussion des biens présents.** Hypothèque sur les biens à venir. II, 966.

**Dimanches et jours de fêtes légales** (Effets de l'inscription prise les). III, 1054.

**Discussion du mobilier.** Saisie des immeubles. IV, 2190-2193.

**Discussion du mobilier du débiteur** (Frais de). II, 458.

**Dispense d'inscription.** Pour quels privilèges et hypothèques elle existe. III, 1214.

**Dispense d'inscription.** Privilèges généraux. Droit de préférence. II, 460 ; III, 1215, 1267.

**Dispense d'inscription.** Privilèges généraux. Droit de suite. II, 460 ; III, 1216.

**Dispense d'inscription des hypothèques légales.** Existe-t-elle pour le droit de suite. III, 1218.

**Dispense d'inscription.** Hypothèque légale de la femme mariée. Etendue. III, 1214, 1217-1225.

**Dispense d'inscription.** Hypothèque légale des interdits. III, 1214, 1217-1222.

**Dispense d'inscription.** Hypothèque légale du mineur. II, 735 ; III, 1214, 1217.

**Dispense d'inscription.** Cessation de la tutelle ou du mariage. Code civil. III, 1221.

**Dispense d'inscription.** Cessation de la tutelle ou du mariage. Loi du 23 mars 1855. III, 1225-1242.

**Disposition de l'immeuble hypothéqué** (Effets de la transcription de la saisie sur le droit de). III, 1603.

**Dissolution du mariage**(Hypothèque légale sur les biens acquis par le mari après la). II, 790.

**Distribution du prix.** Immeubles grevés d'hypothèques. Ordre unique. III, 1541-1544.

**Distribution par contribution** (Privilège des frais de). I, 185-186.

**Divisibilité des dettes.** Séparation des patrimoines. III, 1345-1346.

**Division des privilèges.** I, 167.

**Division de la responsabilité.** Conservateur des hypothèques. III, 1068.

**Divorce** (Hypothèque légale garantissant les frais de l'instance en). II, 784, 856.

**Dixième en sus.** Soumission par le requérant en cas de surenchère. IV, 2091-2095.

**Domaine** (Désignation de l'hypothèque constituée sur un). II, 1025.

**Domaine congéable** (Bail à). II, 657.

**Domaine privé de la commune** (Hypothèque judiciaire sur le). II, 928-929.

**Domaine public** (Impossibilité de grever d'hypothèques les biens du). II, 649.

**Domicile de la caution du surenchérisseur.** IV, 2100.

**Domicile réel du créancier.** Bordereau d'inscription. III, 1154.

**Dommages causés à la propriété.** Exécution de travaux publics. Privilège. II, 617.

**Dommages-intérêts.** Vendeur de meubles. Privilège. Inapplicabilité. I, 402.

**Dommages-intérêts dus par l'acheteur.** Inexistence du privilège. II, 486.

**Domestiques.** Préparation des terres. Privilège. I, 362.

**Dommages et intérêts.** Conservateurs des hypothèques. III, 1074.

**Dommages-intérêts.** Quand ils sont protégés par l'inscription d'hypothèque. III, 1581.

**Donataires.** Action personnelle de l'enregistrement. II, 570.

**Donation résoluble.** Hypothèque consentie par le donataire. II, 945.

**Donations** (Date de l'hypothèque légale pour les sommes dotales provenant de). II, 839, 841-842.

**Donation de biens à venir faite à la femme.** L'hypothèque légale ne les garantit pas. II, 769-770.

**Donation avec charges.** Le donateur n'a pas de créance privilégiée. II, 468.

**Dotaux** (Biens). Date de l'hypothèque légale de la femme au cas d'aliénation. II, 853-854.

**Dot** (Hypothèque légale de la femme pour garantie de la). II, 757-765, 782.

**Dot** (Preuve de la réception de la). II, 760.

**Dot et conventions matrimoniales** (Date de l'hypothèque légale pour). II, 835-838.

**Dot.** Réception par le futur époux le jour du contrat de mariage. Hypothèque de la femme. II, 837.

**Dot touchée par un tiers.** Hypothèque légale de la femme. II, 758.

**Dotal avec société d'acquêts** (Régime). Exercice de

l'hypothèque légale de la femme. II, 800.

**Dotale** (Privilège du copartageant accordé à la femme). II, 500.

**Dotale** (Femme). Privilège du vendeur d'un immeuble acheté en remploi. II, 478, 500.

**Douanes** (Concours des privilèges généraux avec le privilège de l'administration des). II, 562.

**Dotaux** (Impossibilité d'hypothéquer les immeubles). II, 649.

**Douanes** (Concours du privilège des contributions directes avec le privilège des). II, 562.

**Douanes** (Concours des privilèges spéciaux avec le privilège de l'administration des). II, 561.

**Douanes** (Généralité du privilège des). II, 558.

**Douanes** (Hypothèque résultant des contraintes émises par l'administration des). II, 888.

**Douanes** (Privilège de la régie des). II, 558-565.

**Douanes** (Privilèges spéciaux primés par celui de l'administration des). II, 562.

**Douanes** (Rang du privilège de l'administration des). II, 562.

**Drainage** (Privilège pour travaux de). II, 530, 616, 626-627.

**Drainage** (Délai de l'inscription du privilège en matière de). III, 1325-1326.

**Droit ancien.** Voir *Ancien droit.*

**Droit au bail** (Cessation du privilège du bailleur par cession du). I, 2691-270.

**Droit au bail d'un immeuble** (Impossibilité d'hypothéquer le). II, 655.

**Droit commercial** (Privilèges du). I, 228 ; II, 452, 551, 561.

**Droit comparé.** Voir *Législations étrangères.*

**Droit de distraction du tiers détenteur.** III, 1635-1641, 1670.

**Droit de préférence.** Dispense d'inscription des privilèges généraux. III, 1215.

**Droit de préférence** (Inscription du privilège du copartageant au point de vue du). III, 1291-1292, 1307, 1504.

**Droit de préférence du créancier hypothécaire.** Immeubles par nature ou par destination. III, 1592.

**Droit de préférence.** Dans quels cas la femme qui renonce à son hypothèque légale le conserve. IV, 1822, 1825, 1829.

**Droit de préférence.** Dans quel délai la femme doit l'exercer. IV, 1823-1825.

**Droit de préférence.** Caractères et effets de la cession de ce droit. IV, 1828, 1836-1840.

**Droit de préférence.** Publicité de la renonciation. IV, 1832, 1841.

**Droit de préférence.** Exercice de ce droit par la femme contre un acquéreur. IV, 1833-1836.

**Droit de suite.** Inscription des privilèges généraux. III, 1216.

**Droit de suite.** Inscription du privilège du copartageant. III, 1290, 1306-1307.

**Droit de suite.** Renouvellement d'inscription. III, 1386.

**Droits généraux des créanciers.** Biens du débiteur. I, 133-146.

**Droits spéciaux des créanciers.** Cause légitime de préférence. I, 147-168.

**Droits dus à l'administration des douanes.** Privilège. II, 558.

**Droits et amendes en matière de timbre.** Rang du privilège. IV, 1868.

**Droits indivis sur un immeuble.** Hypothèque consentie par le propriétaire. II, 949.

**Droit intermédiaire.** I, 30-41, 172; II, 461.

**Droits de place** (Nature de l'adjudication des). I, 265.

**Droit de préférence.** I, 148 ; II, 449.

**Droit de préférence** (Inscription des privilèges au point de vue du). III, 1263.

**Droit de relocation accordé aux créanciers.** I, 322-326.

**Droit de relocation des créanciers.** Conditions d'exercice. I, 323-325.

**Droit de rétention.** I, 421, 432 ; II, 470, 471, 492.

**Droit de rétention.** Acquéreur à réméré. II, 470-471.

**Droit romain.** Voir *Romain* (Droit).

**Droits successifs** (Privilège du cédant de). I, 386.

**Droit de suite.** I, 148, 336-352, 366 ; II, 449.

**Droit de suite du bailleur.** I, 336-352.

**Droit de suite.** Privilège pour frais de récoltes. Inexistence. I, 366.

**Droit d'option du créancier hypothécaire.** Dans quels cas il n'existe pas. III, 1535.

**Droits du créancier à hypothèque spéciale.** Concours avec un créancier à hypothèque générale. III, 1536-1538.

**Droits du créancier ayant une hypothèque générale et une spéciale.** III, 1543, 1545.

**Droit d'usufruit** (Privilège du vendeur d'un). II, 463.

**Droit du vendeur de meubles.** Option entre le privilège ou la résolution de la vente. I, 421.

**Droit privilégié des créanciers et légataires.** Séparation des patrimoines. Immeubles aux mains de l'héritier. III, 1329.

**Durée du privilège de l'article 2101 § 5.** I, 250-253.

**Durée du privilège des gens de service.** I, 231.

**Durée du privilège de l'aubergiste.** I, 425.

**Echafaudages.** Constructions entreprises par l'Etat. Privilège des fournisseurs de bois. II, 614 I.

**Echange** (Hypothèque légale sur un immeuble acquis par voie d'). II, 696.

**Echange d'un immeuble du mari** (Hypothèque légale de la femme au cas d'). II, 807.

**Echange d'un immeuble par le mari.** Annulation pour fraude. Sort de l'hypothèque légale de la femme. II, 793.

**Echange avec soulte** (Caractère de l'). II, 466.

**Echange avec soulte** (Existe-t-il un privilège au cas d'). II, 464-467.

**Eclairage** (Privilège pour fourniture d'). I, 242-244.

**Edits de Blois** (Juin 1581 et mars 1593). I, 21.

**Edit de Colbert** (1673). I, 22.

**Effet déclaratif du partage.** II, 504.

**Effets de l'hypothèque grecque.** I, 6.

**Effets de l'hypothèque judiciaire.** II, 915-930.

**Effet légal.** L'obligation de renouvellement d'inscription cesse quand l'hypothèque a produit cet effet. III, 1366.

**Effets mobiliers** (Conditions d'exercice du privilège du vendeur d'). I, 387-390.

**Effets mobiliers** (Conflit du privilège du vendeur d'immeubles avec celui du vendeur d'). II, 491.

**Effets mobiliers** (Privilège du vendeur d'). I, 382-421 I ; II, 491.

**Effets mobiliers** (Sens de l'expression). I, 386.

**Effets mobiliers apportés en dot** (Date de l'hypothèque légale pour aliénation des). II, 851.

**Effet du privilège de l'enregistrement.** II, 574.

**Election de domicile du créancier.** Bordereau d'inscription. III, 1155-1158.

**Election de domicile du créancier.** Est-ce une formalité substantielle. III, 1203-1206.

**Emancipation du mineur.** La dispense d'inscription subsiste. III, 1230.

**Emphytéose** (Nature de l'). II, 656.

**Emphytéotique** (Impossibilité d'hypothéquer le droit du preneur). II, 656.

**Emploi** (Radiation d'une inscription en cas d'). Régime dotal. III, 1422.

**Enfants du premier âge** (Loi du 23 décembre 1874 sur la protection des). I, 218-220.

**Enfants mineurs placés sous la tutelle de leur père.** La dispense d'inscription de l'hypothèque légale de la femme ne subsiste pas à leur profit. III, 1234.

**Engagement du débiteur incapable d'aliéner.** I, 142.

**Engagements pris par les débiteurs** (Exécution des). I, 2, 4.

**Engagement vis-à-vis de l'acquéreur.** Renonciation tacite de la femme à son hypothèque. IV, 1819-1820 II.

**Engrais.** Le privilège pour frais de récoltes ne s'applique pas à cette fourniture. I, 360.

**Enlèvement des effets du voyageur.** Extinction du privilège de l'aubergiste. I, 429-431.

**Enlèvement des meubles du preneur.** Vente. Extinction du privilège du bailleur. I, 293.

**Enlèvement d'immeubles par destination.** Vente. Droits du créancier hypothécaire. III, 1591.

**Enonciations de l'acte constitutif d'hypothèque.** II, 1016-1029.

**Enonciation des motifs d'un jugement.** L'hypothèque n'en résulte pas. II, 908.

**Enonciations des bordereaux d'inscription** III, 1151-1188.

**Enonciations de l'inscription en renouvellement.** III, 1403.

**Enregistrements** (Greffes des). Voir *Greffes des Enregistrements.*

**Enregistrement** (L'hypothèque judiciaire n'est pas attachée aux contraintes émises par l'Administration de l'). II, 889-890.

**Enregistrement** (Motifs du privilège de l'). II, 570-574.

**Enregistrement** (Privilège de la régie de l'). II, 570-574.

**Enregistrement** (Privilège du vendeur pour droit d'). II, 485.

**Enregistrement d'un acte constitutif d'hypothèque** (Effet du défaut d'). II, 990.

**Ensaisinement** (Publicité de l'). I, 18.

**Entiercement.** I, 410.

**Entrepreneurs de l'Etat** (Privilège sur le cautionnement des). II, 609.

**Entrepreneur principal** (Action des ouvriers sur la somme due à l'). II, 531.

**Entrepreneurs et architectes.** Epoque à laquelle produit effet leur privilège. I, 152.

**Entrepreneurs** (Fixation du privilège des). II, 543.

**Entrepreneurs et architectes** (Privilège des). I, 152 ; II, 525-549.

**Envoi en possession.** Crédit foncier. II, 628.

**Envoyé en possession provisoire.** Absent. Autorisation d'hypothéquer. II, 973.

**Epingles** (Privilège pour les). II, 484.

**Epoque de l'exigibilité de la créance** (Indication dans le bordereau d'inscription de l'). III, 1174-1175 I.

**Epoux survivant** (Impossibilité d'hypothéquer la jouissance légale de l'). II, 667.

**Erreur** (Privilège du vendeur d'un immeuble au cas d'augmentation du prix par suite d'une). II, 481.

**Espagnol** (Droit). I, 87-91, 200, 211, 221, 234, 436 ; II, 546.

**Espèce et situation des biens.** Hypothèque conventionnelle. Inscription. III, 1176, 1202.

**Espèce et situation des biens.** Hypothèque légale ou judiciaire. Inscription. III, 1177-1180, 1202.

**Espèce et situation des biens.** Cette indication est-elle une formalité substantielle. III, 1201-1203, 1208.

**Espèce et situation des biens.** Hypothèque conventionnelle constituée sur des biens présents et à venir. II, 965 ; III, 1180.

**Etablissement de bienfaisance.** Radiation d'une inscription d'hypothèque lui appartenant. III, 1423.

**Etablissement d'une mine** (Privilège du bailleur de fonds pour l'). II, 624-625.

**Etablissements publics.** La saisie immobilière ne peut être pratiquée sur leurs biens. IV, 2187.

**Etat** (Hypothèque légale de l'). II, 685.

**Etat** (Privilège sur les cautionnements donnés à l'). I, 442-447.

**Etat** (La saisie immobilière ne peut être pratiquée sur les biens de l'). IV, 2187.

**Etat sur les biens des comptables** (Hypothèque de l'). II, 861, 868.

**Etat** (Radiation d'une inscription d'hypothèque appartenant à l'). III, 1423.

**Etat de lieux** (Procès-verbal d'). II, 538, 541.

**Etendue de l'hypothèque judiciaire.** II, 915-930.

**Etendue du privilège du bailleur.** Régime du Code civil. Inconvénients. I, 326 I.

**Etendue du privilège des contributions directes.** II, 581.

**Etendue du privilège des contributions indirectes.** II, 566-568.

**Etendue du privilège pour frais de justice criminelle.** II, 600.

**Etendue du privilège du vendeur d'immeuble.** II, 489-495.

**Etendue du privilège et de l'hypothèque.** III, 1505-1507, 1508-1510.

**Etrangères** (Législations). Voir *Législations étrangères.*

**Etranger** (Hypothèque résultant de contrats passés à l'). II, 1012-1014 I.

**Etrangers** (L'hypothèque légale n'existe pas au profit des incapables). II, 692-694.

**Etrangers autorisés à établir leur domicile en France.** Hypothèque légale. II, 694.

**Etude.** Privilège du clerc ayant assuré son fonctionnement. I, 374.

**Evaluation de l'immeuble.** Donation. Notification à fin de purge. IV, 2022.

**Evénements postérieurs au partage.** La garantie n'est pas due. II, 506.

**Eviction** (L'échangiste a-t-il un privilège en cas d'). II, 464-467.

**Eviction d'un cohéritier** (Indemnité due au cas d'). II, 517.

**Eviction d'un copartageant** (Privilège au cas d'). II, 499.

**Eviction en droit romain.** Garantie du copartageant. II, 497.

**Excédent de contenance.** Privilège sur le prix de l'immeuble vendu. II, 481.

**Excédent de valeur des immeubles hypothéqués** (Détermination de l'). Réduction de l'hypothèque. III, 1478 I.

**Exception de discussion accordée au tiers détenteur.** III, 1659.

**Exception de discussion.** Dans quels cas elle est accordée. III, 1660-1663.

**Exception de discussion.** Formes pour la requérir. III, 1664.

**Exception de discussion.** A qui elle peut être opposée. III, 1665-1667.

**Exception de garantie.** Tiers détenteur. III, 1667.

**Exécuteur testamentaire** (Radiation d'une inscription par un). III, 1433.

**Exécution du bail** (Créances pour avances destinées à faciliter l'). I, 331.

**Exécutoire de frais d'un avoué.** L'hypothèque judiciaire n'y est pas attachée. II, 896.

**Exécution sur la personne du débiteur.** I, 2, 4.

**Exécutoire de taxe délivré à un notaire.** L'hypothèque judiciaire n'y est pas attachée. II, 896.

**Exercice du privilège des entrepreneurs** (Conditions de l'). II, 538-544.

**Exigibilité de la créance.** Cette mention est-elle une formalité substantielle. III, 1198-1201, 1208.

**Expédient** (L'hypothèque est attachée aux jugements d'). II, 899.

**Expédition de marchandises** (Privilège du commissionnaire pour). II, 551.

**Expédition de l'acte authentique.** Elle est nécessaire pour la radiation de l'inscription. III, 1456.

**Expert chargé d'apurer des comptes.** L'hypothèque ne résulte pas du jugement qui le nomme. II, 907.

**Experts.** Plus-value conférée à un immeuble par un entrepreneur. Hypothèque judiciaire. Inapplicabilité. II, 907.

**Expertise** (Délai du procès-verbal d'). Privilège des entrepreneurs. II, 538, 542.

**Exploitations de carrières** (Le privilège de l'article 2103, 4°, n'est pas donné pour les). II, 530.

**Exploitation de ferme** (Privilège du bailleur sur le mobilier d'). I, 295.

**Exploitation industrielle** (Privilège des gens de service attachés à une). I, 223.

**Expropriation forcée** (Inscription des hypothèques légales en cas d'). III, 1240, 1241.

**Expropriation forcée** (Renouvellement d'inscription au cas d'). III, 1372, 1373.

**Expropriation forcée** (Tribunal compétent en matière d'). IV, 2167.

**Exploitation par le propriétaire.** Inexistence du privilège pour frais de récolte. I, 364.

**Expropriation après délaissement** (Effets de l'). III, 1685-1690.

**Expropriation pour cause d'utilité publique** (Inscription des hypothèques légales en cas d'). III, 1240, 1241.

**Expropriation pour cause d'utilité publique** (Inscription du privilège du vendeur en cas de jugement d'). III, 1280.

**Expropriation pour cause d'utilité publique** (Inscription du privilège du copartageant au cas d'). III, 1306.

**Expropriation pour cause d'utilité publique** (Renouvellement d'inscription au cas d'). III, 1376-1377.

**Expropriation pour cause d'utilité publique** (Il n'y a pas lieu à purge en cas d'). IV, 1959.

**Exploitation rurale** (Privilège des gens de service attachés à une). I, 223.

**Expropriation d'un immeuble où s'exerce un commerce.** Privilège du vendeur du fonds de commerce. I, 401.

**Expropriation pour cause d'utilité publique.** Le bailleur a-t-il un droit de préférence sur l'indemnité accordée au preneur. I, 307.

**Extinction de l'hypothèque.** Immeubles par destination. II, 664.

**Extinction de l'hypothèque légale de la femme** (Modes d'). II, 859-860 I.

**Extinction de l'hypothèque légale des mineurs et des interdits** (Modes d'). II, 742-744.

**Extinction de l'hypothèque sur l'usufruit.** II, 667-672.

**Extinction de l'hypothèque légale.** Concours par la femme à l'aliénation des biens du mari. IV, 1820 IX-1822.

**Extinction de l'usufruit grevé d'hypothèque** (Effet de l'). II, 669-673.

**Extinction de la créance** (Radiation judiciaire d'inscription en cas d'). III, 1438.

**Extinction des privilèges ou hypothèques** (Radiation judiciaire d'inscriptions en cas d'). III, 1439.

**Extradition** (Privilège pour frais d'). II, 600.

**Fabriques** (Hypothèque légale des). II, 863, 865.

**Fabriques** (Privilège des). I, 208.

**Faible d'esprit** (Hypothèque des biens du). II, 972.

**Failli** (Incapacité d'hypothéquer dont est atteint le). II, 983.

**Failli** (Privilège des commis et ouvriers employés par le). I, 228 ; II, 452, 551.

**Failli** (Restriction de l'hypothèque légale de la femme du). II, 701.

**Faillite** (Inscription prise par le bailleur de fonds après déclaration de). II, 609.

**Faillite** (Nature de l'hypothèque de la masse des créanciers d'une). II, 687-689.

**Faillite** (Inscription du privilège du vendeur en cas de). III, 1281-1284.

**Faillite** (Inscription de la séparation des patrimoines en cas de). III, 1334.

**Faillite** ( Renouvellement d'inscription au cas de). III, 1368, 1396.

**Faillite** (Intérêts garantis par l'inscription hypothécaire en cas de). III, 1577-1579.

**Faillite** (Expropriation après la). IV, 2188.

**Faillite du constituant** (Arrêt du cours des inscriptions de privilèges en cas de). III, 1134-1136. Voir *Privilège du vendeur, Privilège des copartageants, Privilèges en faveur du Trésor public, Séparation des patrimoines.*

**Faillite du constituant.** Arrêt du cours des inscriptions d'hypothèques dans le Code de commerce de 1807. III, 1129-1130.

**Faillite du constituant.** Arrêt du cours des inscriptions d'hypothèques depuis la réforme du Code de commerce. III, 1130-1134, 1136-1140. Voir *Jugement déclaratif de faillite, Cessation des paiements, Intérêts de créances.*

**Faillite** (Privilège des frais d'administration du syndic d'une). Voir *Syndic d'une faillite* (Privilège des frais d'administration du).

**Faillite de l'acheteur d'effets mobiliers** (Droit du vendeur en cas de). I, 421.

**Faillite du copartageant débiteur.** Inscription du privilège du copartageant. III, 1304, 1305.

**Faillite du débiteur** (Annulation de l'hypothèque judiciaire au cas de). II, 927.

**Faillite d'un directeur de théâtre** (Les acteurs ont-ils un privilège au cas de). I, 229-230.

**Faillite de l'entrepreneur de travaux publics** (Privilège des sous-traitants au cas de). II, 614.

**Faillite du locataire** (Loi du 12 février 1872 restreignant le privilège du bailleur en cas de). I, 51, 309.

**Faillite du mari.** Date de l'hypothèque de la femme pour une créance antérieure. II, 849.

**Faillite du mari** (Restriction de l'hypothèque légale de la femme au cas de). II, 761.

**Faillite du preneur** (Bail ayant date certaine au moment de la). I, 317-318.

**Faillite du redevable** (Privilège des contributions indirectes au cas de). II, 568.

**Faillite des redevables** (Privilège de la régie des douanes au cas de). II, 565.

**Faillite survenant dans l'année.** Événement qui fait cesser la dispense d'inscription. III, 1235.

**Faillite survenant après l'expiration de ce délai.** III, 1236.

**Famille du débiteur** (Privilège pour fournitures de subsistances faites à la). I, 246-249.

**Famille du débiteur** (Que doit-on entendre par). I, 246-249.

**Faute.** Conservateur des hypothèques. Responsabilité. III, 1067.

**Femme** (Biens propres de la). Impossibilité d'hypothéquer le droit de jouissance du mari sur ces biens. II, 667.

**Femmes de comptables** (Effet du privilège du Trésor sur les meubles des). II, 591.

**Femmes de comptables** (Privilège du Trésor sur les immeubles acquis par les). II, 594.

**Femme dotale** (Privilège du copartageant accordé à la). II, 500.

**Femme dotale.** Elle peut consentir une réduction de son hypothèque légale. III, 1491.

**Femmes étrangères** (L'hypothèque légale n'existe pas au profit des). II, 755.

**Femme mariée** (Hypothèque des biens de la). II, 975.

**Femmes mariées** (Hypothèque en droit belge des). I, 62.

**Femmes mariées** (Hypothèque légale des). II, 745-751.

**Femme mariée** (Inscription de son hypothèque par la). III, 1260.

**Femme mariée** (Radiation d'une inscription par une). III, 1420, 1425.

**Femme mariée** (Restriction de l'hypothèque légale de la). II, 731-738, 809-829 ; III, 1468, 1484-1486.

**Femme mariée placée dans un établissement d'aliénés.** Restriction de l'hypothèque légale. III, 1486.

**Femme mariée interdite.** Restriction de l'hypothèque légale. III, 1486 I.

**Femme séparée de biens** (Restriction de l'hypothèque légale de la). III, 1493 I.

**Femme séparée de biens judiciairement.** La radiation d'une inscription peut être consentie par elle. III, 1420, 1425.

**Femme séparée de corps** (Restriction de l'hypothèque légale de la). III, 1493 I.

**Femme dotale** (La renonciation ou la subrogation à l'hypothèque légale est impossible pour la). IV, 1719-1723.

**Ferrage des chevaux** (Privilège pour). I, 375 I.

**Ferme** (Privilège du bailleur à). I, 295-307, 329.

**Ferme exploitée par le propriétaire.** Le privilège pour frais de récoltes ne s'exerce pas. I, 364.

**Fermier** (Le privilège de l'art. 2103, 4, n'est pas accordé au). II, 532.

**Fin du mariage, de la tutelle, ou de l'interdiction.** L'inscription de l'hypothèque légale doit avoir lieu un an après. III, 1228.

**Foire** (Meubles vendus par le preneur dans une). I, 341-342 I.

**Folle-enchère** (Revente d'un immeuble licité sur). II, 518-519.

**Foncier** (Inscription au livre). I, 114-116, 121.

**Foncière** (Contribution). Privilège pour son recouvrement. II, 576-577.

**Fonciers** (Livres). Organisation de la publicité de l'hypothèque. I, 48.

**Fonctions des conservateurs des hypothèques.** III, 1047-1062.

**Fonctionnaires** (Lois organisant le cautionnement des). I, 442.

**Fonctionnaires** (Privilège des bailleurs de fonds employés au cautionnement des). I. 448 ; II, 606-609.

**Fonctionnaire chargé de plusieurs services** (Privilège sur le cautionnement d'un). I, 445.

**Fonctionnaires publics** (Privilège des créanciers à raison d'abus et de prévarication commis par des). I, 442-448.

**Fonds appartenant à un redevable** (Officier ministériel dépositaire de). II, 580.

**Fonds de commerce** (Droit de former opposition sur le prix de revente d'un). I, 400.

**Fonds de commerce** (L'hypothèque ne résulte pas d'un jugement déclarant mal fondée la revendication d'un). II, 907.

**Fonds de commerce** (Privilège du vendeur d'un. I, 386.

**Fonds de commerce exploité dans l'immeuble loué.** Effet de la cession faite par le locataire au sous-locataire. I, 305.

**Fonds destinés aux entrepreneurs de travaux publics** (Saisies-arrêts et oppositions sur les). II, 610.

**Fonds dotal** (Hypothèque du). II, 976.

**Fonds dotal** (Privilège du copartageant au cas de vente du). II, 500.

**Fonds employés au cautionnement** (Privilège des bailleurs de). I, 448.

**Fonds prêtés au propriétaire.** Paiement des entrepreneurs. Conditions de la subrogation. II, 544.

**Fonds rural** (Quels immeubles sont compris dans l'expression). I, 329.

**Formalités de l'inscription.** Sont-elles requises *ad solemnitatem*, III, 1208.

**Formalités de la réduction de l'hypothèque légale.** Femme mariée. Caractères de la nullité pour cause d'inobservation de ces formalités. III, 1495.

**Formes extrinsèques de l'acte constitutif d'hypothèque.** II, 988-1014 I.

**Forme du partage** (Existence du privilège quelle que soit la). II, 500.

**Fournisseurs d'aliments.** Ouvriers travaillant à la récolte. Privilège pour frais de récoltes. Inexistence. I, 363.

**Fournisseurs et entrepreneurs de l'Etat** (Privilège sur le cautionnement des). II, 609.

**Fournisseurs non marchands** (Le privilège de l'article 2101 § 5 ne peut être invoqué par les). I, 236-237.

**Fournisseurs de travaux publics** (Privilège des). II, 610-616.

**Fournitures de subsistances** (Concours du privilège de l'administration des douanes avec le privilège pour). II, 562.

**Fournitures d'engrais.** Le privilège pour frais de récoltes ne s'y applique pas. I, 360.

**Fournitures de barriques.** Le privilège pour frais de récoltes ne s'y applique pas. I, 365.

**Fournitures faites par l'aubergiste** (Privilège pour les). I, 427.

**Fournitures de subsistances** (Privilège pour les). I, 232-253 ; II, 562.

**Fournitures.** Privilège. I, 239-245.

**Fraction indivise d'un immeuble** (Privilège au cas de vente d'une). II, 489.

**Frais de justice** (Collocation du créancier pour). III, 1579-1581.

**Frais d'administration.** Représentant d'un absent. Privilège. I, 186.

**Frais avancés par le vendeur** (Privilège pour les). II, 485.

**Frais de dernière maladie.** Extension de la loi du 30 décembre 1892. I, 55.

**Frais de dernière maladie** (Privilège des). I, 209-217.

**Frais de dernière maladie.** Concours avec le privilège de l'administration des douanes. II, 562.

**Frais des expertises prescrites par l'art. 2103, 4°** (Privilège pour les). II, 536.

**Frais d'inscription d'hypothèques.** III, 1115.

**Frais faits dans l'intérêt de la masse.** Privilège. I, 185-195.

**Frais dans l'intérêt personnel du créancier.** I, 196.

**Frais dans l'intérêt personnel du débiteur.** I, 197.

**Frais funéraires** (Personnes qui peuvent invoquer le privilège des). I, 208.

**Frais funéraires** (Privilège des). I, 198-208 ; II, 449, 562.

**Frais garantis par le privilège du voiturier.** I, 438, 441.

**Frais de conservation de la chose** (Rang du privilège pour). I, 374 I ; IV, 1861.

**Frais de défense du condamné** (Rang du privilège pour). II, 599 ; IV, 1868.

**Frais de la purge.** IV, 2000.

**Frais de l'instance en divorce** (Hypothèque légale garantissant les). II, 784.

**Frais de l'instance en séparation de biens** (Garantie par l'hypothèque légale des). II, 783-786.

**Frais de l'instance en séparation de corps** (Hypothèque légale garantissant les). II, 784.

**Frais de justice** (Extension sur les immeubles du privilège pour). II, 453.

**Frais de justice** (Privilège pour). I, 182-197 ; II, 449, 453, 562-567.

**Frais de justice** (Rang du privilège pour). I, 185 ; IV, 1860, 1867.

**Frais de justice criminelle** (Privilège pour). II, 597-604.

**Frais de justice criminelle** (Rang du privilège pour). II, 598 ; IV, 1868.

**Frais de justice.** Utilité pour une partie des créanciers. Privilège limité. I, 185, 195.

**Frais et loyaux coûts du contrat de vente** (Privilège pour les). II, 485.

**Frais de partage** (Privilège des). I, 190-193.

**Frais de poursuite faits par le vendeur** (Privilège pour les). II, 487.

**Frais de recouvrement de la créance du bailleur** (Privilège pour les). I, 335.

**Frais funéraires** (Rang du privilège pour). IV, 1863, 1867.

**France.** Réforme du régime hypothécaire. I, 108-131 I.

**Fret** (Privilège sur le). II, 551.

**Fraude** (Le créancier peut attaquer la surenchère en cas de). IV, 2114.

**Fribourg** (Législation du canton de). I, 261, 277, 302 ; II, 547.

**Fruits** (Exercice du privilège de l'enregistrement sur les). II, 573.

**Fruits** (Privilège pour restitution de). II, 507.

**Fruits.** Sommation de payer, purger ou délaisser. Répartition. III, 1629.

**Fruits de l'immeuble hypothéqué** (Effets de la transcription de la saisie sur les). III, 1604-1606.

**Fruits** (En principe, le droit hypothécaire ne s'étend pas aux). III, 1528.

**Fruits en cas de saisie immobilière** (L'hypothèque s'étend aux). III, 1529-1532.

**Fruits en cas d'aliénation volontaire** (L'hypothèque s'étend-elle aux). III, 1532.

**Fruits.** Caractère immobilier. Privilège pour frais de semences. Vente du fonds. I, 359.

**Fruits immobilisés.** Le privilège de l'enregistrement ne s'exerce pas sur eux. II, 573.

**Fruits soumis au privilège.** Frais de semences. I, 359.

**Funèbre** (Frais de monument). Privilège. I, 205.

**Funéraires** (Privilège des frais). I, 198-208 ; II, 449, 562.

**Funérailles du débiteur** (Frais des). I, 201.

**Funérailles des parents du débiteur** (Frais des). I, 202.

**Gagiste** (Privilège du créancier). I, 371 ; II, 549-567, 581.

**Gains de survie de la femme** (Hypothèque légale garantissant les). II, 767-768.

**Garante** (Femme s'engageant comme). IV, 1820 v.

**Garantie** (Le droit de surenchérir n'appartient pas au créancier tenu à). IV, 2069.

**Garantie due par le cédant d'une créance.** I, 154.

**Garantie du créancier** (Affectation d'un seul bien à la). I, 143.

**Garantie en cas d'éviction** (L'échangiste a-t-il un privilège pour la). II, 464-467.

**Garantie des lots** (Privilège pour la). II, 505-513.

**Garde-malades** (Salaire des). I, 217.

**Garni** (Privilège du bailleur d'une maison en). I, 266, 426.

**Générales** (Hypothèques). Utilité de leur suppression. I, 109, 122-122 I.

**Généralité des hypothèques légales.** II, 695.

**Généralité du privilège pour frais de justice criminelle.** II, 597.

**Gens de métier** (Privilège des). II, 532.

**Gens de service** (Privilège pour les salaires des). I, 221-231 ; II, 562.

**Gérant d'affaires** (Inscription par un). III, 1092, 1094, 1103.

**Germanique** (Système). I, 57.

**Gestion des biens d'un incapable** (Hypothèque légale au cas de). II, 720.

**Gestion du patrimoine de la femme.** Subrogation à l'hypothèque légale. IV, 1776-1779.

**Grec** (Droit). I, 5-7.

**Greffes des enregistrements.** I, 22.

**Gros** (Privilège des marchands en). I, 235-236, 250-253.

**Grosse** (Privilège pour le paiement des prêts à la). II, 551.

**Grosse de l'acte de vente** (Privilège pour délivrance de la). II, 485.

**Guerre** (Privilège des sous-traitants pour fournitures faites au service de la). II, 613, 618-621.

**Habitation** (Impossibilité d'hypothéquer le droit d'). II, 673.

**Habitation** (La purge ne s'applique pas au droit d'). IV, 1986.

**Habitation de la femme** (Garantie par l'hypothèque légale de la créance d'). II, 772.

**Héréditaires** (Privilège au cas de cession de droits). II, 502.

**Héritiers** (Action personnelle de l'enregistrement contre les). II, 570-574.

**Héritier apparent** (Hypothèque consentie par l'). II, 940.

**Héritier bénéficiaire** (Dans quel cas la faculté de purger appartient à l'). IV, 1990-1993.

**Héritier bénéficiaire.** Vendeur d'immeubles. Privilège. II, 463.

**Héritiers d'un créancier hypothécaire** (Droit des). II, 639.

**Héritiers du mari** (L'hypothèque légale de la femme ne grève pas les immeubles des). II, 791.

**Héritiers des personnes soumises à l'hypothèque légale.** II, 697.

**Héritiers du débiteur hypothécaire.** Désignation. Inscription. Voir *Désignation.*

**Héritiers mineurs ou interdits d'un incapable.** La dispense d'inscription ne subsiste pas. III, 1232.

**Héritiers ou successeurs universels du débiteur personnel.** La faculté de purger leur est refusée. IV, 1989.

**Histoire des privilèges et hypothèques.** I, 4-55.

**Hollandais** (Droit). I, 261, 377.

**Honoraires de notaire** (Privilège du vendeur pour). II, 485.

**Hôpitaux** (Hypothèque légale sur les biens des comptables des). II, 864.

**Hôtelier** (Absence de privilège pour les avances d'argent faites par l'). I, 427.

**Huissier** (Privilège pour des fonds détournés par un). I, 446.

**Hypothèques** (Différences entre les privilèges et les). I, 150-154.

**Hypothèques** (Notions générales sur les). II, 630-682.

**Hypothèque dans l'ancien droit** (Naissance de l'). I, 12-13.

**Hypothèque** (Personnes qui peuvent consentir une). II, 934-987.

**Hypothèques.** Travaux de desséchement de marais. Hypothèques antérieures. II, 623.

**Hypothèque.** Constituant. Droit rescindable. II, 943-948.

**Hypothèque constituée par un tiers pour sûreté de la dot** (La dispense d'inscription ne s'étend pas à l'). III, 1224.

**Hypothèques conventionnelles.** I, 167 ; II, 931-1039.

**Hypothèques conventionnelles** (Réduction des inscriptions des). III, 1474, 1476.

**Hypothèques conventionnelles** (Réduction du chiffre de la créance des). III, 1475.

**Hypothèque légale des femmes, des mineurs et des interdits** (Inscription de l'). III, 1101, 1105. Voir *Acte.*

**Hypothèques des femmes, des mineurs et des interdits** (Publicité des). I, 128.

**Hypothèques générales.** I, 167.

**Hypothèques générales et occultes.** Utilité de leur suppression. I, 109, 122.

**Hypothèque judiciaire** (Le créancier à hypothèque conventionnelle peut-il obtenir une). III, 1620.

**Hypothèques légales dispensées d'inscriptions** (La limitation apportée aux intérêts ne s'applique pas aux). III, 1563.

**Hypothèques légales dispensées d'inscription** (Inconvénients du système du Code civil pour la purge des). IV, 2135.

**Hypothèques légales dispensées d'inscription** (La purge est facultative pour les). IV, 2136.

**L'hypothèque ne peut être hypothéquée.** II, 675.

**Hypothèques inscrites le même jour** (Rang des). IV, 1888-1890.

**Hypothèque sur les immeubles par destination.** II, 661-664.

**Hypothèques judiciaires.** I, 167.

**Hypothèque judiciaire** (Conditions nécessaires pour qu'un acte emporte). II, 901-904.

**Hypothèque judiciaire** (Utilité de l'abrogation de l'). I, 122 I.

**Hypothèques judiciaires** (Rang des). IV, 1885.

**Hypothèques légales.** I, 167 ; II, 683-868.

**Hypothèque légale** (Cause et origine de l'). II, 683-684.

**Hypothèque légale** (Nécessité de l'). II, 684.

**Hypothèques légales** (Renouvellement des inscription des). III, 1361, 1410-1411.

**Hypothèques légales** (Rang des). IV, 1885.

**Hypothèque légale de la faillite.** III, 1105. Voir *Acte, Faillite du constituant.*

**Hypothèque légale de la femme** (Spécialisation de l'). I, 122 I, 129.

**Hypothèques légales.** Mandat d'arrêt. Privilège des frais de justice criminelle. II, 603.

**Hypothèque légale de la femme mariée.** Exception au principe de l'indication de la créance garantie. III, 1184-1187.

**Hypothèque légale de la femme.** Dispense d'inscription. III, 1214, 1217-1225.

**Hypothèque légale du Trésor.** Biens des comptables. II, 595-596.

**Hypothèques légales ou judiciaires restreintes.** Impossibilité de réduction nouvelle. III, 1477.

**Hypothèque légale restreinte** (Caractères de l'). III, 1502.

**Hypothèque pour la dette d'autrui** (Situation de celui qui a fourni une). III, 1691-1692.

**Hypothèques réduites** (L'option de l'art. 2121 s'applique pour toutes les). III, 1627.

**Hypothèque sur une mine.** II, 653.

**Hypothèque prise en vertu d'un jugement annulable.** Effets. II, 900.

**Hypothèque sur les biens à venir** (Rang de l'). IV, 1886.

**Hypothèque testamentaire.** I, 63.

**Ile formée dans le lit d'une rivière.** Hypothèque. Etendue. III, 1516.

**Immatriculation frauduleuse** (Annulabilité de l'). Livre foncier. I, 117-119.

**Immeuble** (Privilège sur le supplément du prix d'un). II, 481.

**Immeuble** (Privilège du vendeur au cas d'augmentation du prix d'un). II, 481.

**Immeuble vendu** (Privilège sur l'). II, 489.

**Immeubles** (Conflit du privilège du vendeur de meubles avec celui du vendeur d'). II, 491.

**Immeubles** (Interprétation de l'expression). I, 157.

**Immeubles** (Caractère subsidiaire des privilèges généraux sur les). II, 454-459.

**Immeubles** (Classement des privilèges généraux sur les). II, 460.

**Immeubles** (Créance donnant naissance au privilège du vendeur d'). II, 480-489.

**Immeubles** (Dispense d'inscription des privilèges généraux sur les). II, 460.

**Immeuble** (Origine du privilège du vendeur d'). II, 461.

**Immeubles** (Privilèges sur les). II, 449-550.

**Immeubles** (Privilèges généraux sur les). II, 452-460.

**Immeubles** (Privilèges spéciaux sur les). II, 460 I-550.

**Immeubles** (Privilège du vendeur d'). II, 460 II-495.

**Immeuble** (Privilège du vendeur au cas de dation en paiement d'un). II, 477.

**Immeubles achetés en commun** (Privilège au cas de partage d'). II, 499.

**Immeubles achetés en remploi.** Femme dotale. Privilège du vendeur. II, 478, 500.

**Immeubles du comptable.** Echange. Hypothèque légale du Trésor. II, 596.

**Immeubles acquis par un comptable.** Titre gratuit. Hypothèque légale du Trésor. II, 596.

**Immeubles acquis par les comptables.** Epoque antérieure à leur nomination. II, 595-596.

**Immeubles acquis par les comptables.** Epoque postérieure à leur nomination. II, 593-594.

**Immeubles acquis par le mari.** Condition suspensive ou résolutoire. Hypothèque légale de la femme. II, 792.

**Immeubles aliénés avant la faillite.** Hypothèque légale de la femme. II, 829.

**Immeubles apportés en société.** Privilège de l'associé propriétaire. II, 472.

**Immeuble d'autrui** (Nullité de l'hypothèque sur l'). II, 937.

**Immeubles hors du commerce.** II, 648-649.

**Immeubles partagés.** Garantie. Privilège. II, 506.

**Immeubles des comptables** (Privilège du Trésor sur les). II, 587, 593-596.

**Immeubles du condamné** (Privilège des frais de justice criminelle sur les). II, 602-603.

**Immeubles par destination** (Hypothèque des). II, 661-664.

**Immeubles par destination.** Le privilège pour frais de conservation ne s'y applique pas. I, 378.

**Immeubles par détermination de la loi.** Hypothèque. II, 676.

**Immeubles divisés en plusieurs lots.** Privilège du vendeur. II, 479.

**Immeubles dotaux.** Privilège du vendeur d'un immeuble acheté en remploi. II, 478.

**Immeubles dotaux aliénés.** Droit pour la femme d'exercer son hypothèque légale. II, 762, 782.

**Immeubles dotaux** (Impossibilité d'hypothéquer les). II, 649.

**Immeubles échangés par le mari.** Soulte. Faillite. Restriction. II, 828.

**Immeubles grevés de l'hypothèque des femmes mariées.** II, 789-808.

**Immeubles héréditaires** (Privilège de l'enregistrement sur les intérêts du prix d'adjudication d'). II, 572.

**Immeubles des héritiers** (L'hypothèque légale ne grève pas les). II, 697.

**Immeubles des héritiers du mari** (L'hypothèque légale de la femme ne grève pas les). II, 791.

**Immeubles de communauté.** Inscription de la séparation des patrimoines. III, 1322.

**Immeubles incorporels** (Privilège du vendeur d'). II, 463.

**Immeubles indivis adjugés à un étranger.** Sort de l'hypothèque. II, 953-954.

**Immeubles indivis du mari.** Hypothèque légale de la femme. II, 792.

**Immeubles indivis.** Adjudication sur licitation à un étranger. Effet de l'hypothèque. II, 953.

**Immeubles acquis par le mari.** Adjudication pour le compte d'un tiers. Hypothèque légale de la femme. II, 794.

**Immeubles partagés** (Privilège sur la totalité des). II, 515-517.

**Immeubles du comptable.** Paiement postérieur à sa nomination. Hypothèque légale du Trésor, II, 595.

**Immeubles d'un redevable en faillite** (Privilège des contributions indirectes sur le reliquat du prix des). II, 568.

**Immeubles des redevables.** Le privilège des contributions indirectes ne s'exerce pas, en principe, sur eux. II, 584.

**Immeubles des redevables en faillite.** Privilège de la régie des douanes. II, 565.

**Immeubles ruraux.** Restriction apportée par la loi du 19 février 1889 au privilège du bailleur. I, 53, 158-165 IV, 307 I, 327-335.

**Immobilier** (L'hypothèque est un droit). II, 632-633.

**Immobilier** (Privilège au cas de vente d'un usufruit). II, 490.

**Immobilières** (Impossibilité d'hypothéquer les actions réelles). II, 674.

**Immobilisation des fruits.** Sommation de payer, purger ou délaisser. III, 1628.

**Immobilisation des meubles** (Sort du privilège du vendeur au cas d'). I, 405-408.

**Impôts** (Privilège de la régie des douanes sur les marchandises soumises à l'). II, 558, 560.

**Inaliénabilité dotale.** Exercice du privilège du copartageant. II, 500.

**Incapable** (Quittance donnée par un). Privilège du vendeur d'immeuble. II, 482.

**Incapable** (Ratification de l'hypothèque consentie par un). II, 978-979 I.

**Incapable** (Contre qui doit être dirigée la saisie des biens d'un). IV, 2207-2208.

**Incapacité du copartageant** (Privilège au cas d'). II, 500.

**Incapacité du débiteur.** I, 142.

**Incapacité du vendeur de recevoir le prix,** Vente d'immeuble. Privilège. II, 482.

**Incendie** (Privilège pour les détériorations causées au cas d'). I, 330.

**Incorporels** (Garantie au cas de partage de biens). II, 506.

**Indemnité d'assurance** (Droit du bailleur à l'). I, 165 I-165 III.

**Indemnité d'assurances** (Droit du créancier hypothécaire sur l'). I, 158-165 IV.

**Indemnité d'assurances maritimes** (Droit des créanciers à l'). I, 165 IV.

**Indemnité due au cohéritier évincé.** II, 517.

**Indemnités dues par le locataire.** Sinistre. Droits du créancier. I, 165 I-165 IV.

**Indemnité due au cas d'achat de mitoyenneté.**

Existe-t-il un privilège pour la garantie. II, 475.

**Indemnité de résiliation** (Privilège du bailleur pour l'). I, 332.

**Indirectes** (Privilège de la régie des contributions). II, 566-569.

**Indivisibilité des droits du créancier.** I, 140-145.

**Indivision** (Droit des créanciers de poursuivre l'expropriation forcée en cas d'). IV, 2178-2181.

**Indivisibilité de la poursuite de surenchère.** IV, 2108-2110.

**Indivisibilité de l'hypothèque.** II, 636-637.

**Indivisibilité des privilèges sur les immeubles.** II, 449.

**Indivisibilité du droit né du privilège ou de l'hypothèque.** I, 148 ; II, 636-641 ; III, 1532 1-1535, 1545, 1546.

**Industrielle** (Privilège des gens de service attachés à une exploitation). I, 223.

**Insaisissabilité** (Clause d'). Impossibilité d'hypothéquer les immeubles légués avec cette clause). II, 649.

**Insaisissabilité à l'égard de certains créanciers.** I, 137.

**Insaisissabilité à l'égard de tous les créanciers.** I, 136.

**Inscription** (Conditions d'efficacité de l'). III, 1042.

**Inscription** (La séparation des patrimoines ne peut être conservée que par une). III, 1330.

**Inscription.** Obligation pour les créanciers à hypothèque légale de la prendre. IV, 2151, 2154-2155.

**Inscription d'hypothèque générale.** Dans quel cas elle est excessive. III, 1478.

**Inscription du privilège du vendeur.** Conditions. II, 482.

**Inscription** (Définition de l'). III, 1041.

**Inscriptions hypothécaires en droit grec.** I, 5, 7.

**Inscription de l'hypothèque judiciaire** (Nécessité de l'). II, 915-917.

**Inscription du privilège du bailleur de fonds.** Cautionnement de fonctionnaires. II, 609.

**Inscription des privilèges généraux sur les immeubles.** Dispense. II, 460 ; III, 1041.

**Inscription** (Hypothèques légales dispensées d'). II, 685 ; III, 1041.

**Inscription** (Intérêts du prix de vente conservés par l'). II, 483.

**Inscription des privilèges et hypothèques** (Nécessité de l'). III, 1044.

**Inscription** (Non-renouvellement de l'). III, 1045.

**Inscription** (Irrégularité de l'). III, 1045.

**Inscription d'hypothèque.** A partir de quelle époque peut-on la prendre. III, 1119-1121.

**Inscription d'hypothèque.** Expropriation pour cause d'utilité publique. Loi du 3 juin 1841. III, 1125-1128.

**Inscription d'hypothèque sous l'empire du Code civil.** Jusqu'à quelle époque on pouvait la prendre. III, 1121.

**Inscription d'hypothèque.** Articles 834 et 835 du Code de procédure civile. III, 1122-1125.

**Inscription d'hypothèque.** Loi du 23 mars 1855. III, 1126. Voir *Transcription, Faillite*.

**Inscription d'hypothèques.** Transmission d'immeubles par suite de décès. III, 1128.

**Inscription du privilège du copartageant.** Droit de suite. III, 1290.

**Inscription du privilège du copartageant.** Droit de préférence. III, 1291-1292.

**Inscription du privilège du vendeur.** III, 1272.

**Inscription et transcription requises le même jour.** Leur concours. IV, 1890-1894 I.

**Inscription prise après réduction ou dégrèvement.** Effets. III, 1500.

**Insolvabilité du copartageant.** II, 515.

**Insolvabilité de l'entrepreneur principal.** Garantie des ouvriers. II, 531.

**Insolvabilité postérieure.** Partage de créances. II, 506.

**Inscription spéciale.** Immeubles à venir. II, 964.

**Institution contractuelle.** Hypothèque légale de la femme. II, 769-772.

**Instruction** (Jugements prescrivant une mesure d'). Inexistence de l'hypothèque. II, 907.

**Instruments de musique.** Disposition du Code du canton de Neufchatel. Bail. Privilège. I, 289.

**Insuffisance des biens présents.** Forme de la déclaration. II, 963.

**Insuffisance des biens présents.** Hypothèque des biens à venir. II, 958-966.

**Insuffisance de l'hypothèque légale.** Mineur. Restriction. Droits du conseil de famille. II, 737.

**Insuffisance du mobilier.** Débiteur. Créancier à privilège général. Preuve. II, 457.

**Indéterminées** (Hypothèque garantissant des créances). II, 1018.

**Indication spéciale des biens hypothéqués.** Nullité. Qui peut l'invoquer. II, 1027.

**Interdiction** (Expropriation en cas d'). IV, 2189.

**Interdiction d'aliéner un immeuble** (Validité de l'). II, 985-986.

**Interdiction à l'acheteur de purger.** IV, 1995.

**Interdiction d'hypothéquer.** Immeuble acquis à titre gratuit. Validité. II, 985.

**Interdit judiciaire** (Hypothèque des biens de l'). II, 971.

**Interdits** (Spécialisation de l'hypothèque légale des). I, 122 I, 129-130.

**Interdits** (Dispense d'inscription de l'hypothèque légale des). III, 1214, 1217-1222.

**Interdits** (Restriction de l'hypothèque légale des). II, 731-738, 809-829 ; III, 1468, 1486 I.

**Intérêts** (Dans quelle mesure l'hypothèque s'étend aux). III, 1557, 1561.

**Intérêts** (Conditions nécessaires pour que l'hypothèque s'étende aux). III, 1557, 1558.

**Intérêts** (Inscriptions particulières à prendre pour garantir les). III, 1559.

**Intérêts échus** (Dans quels cas l'hypothèque s'étend aux). III, 1560.

**Intérêts de créances indéterminées** (La nécessité d'une inscription spéciale ne s'applique pas aux). III, 1567.

**Intérêts dus en compte-courant** (La nécessité de l'inscription ne s'applique pas aux). III, 1566.

**Intérêts du capital.** Acheteur d'un immeuble. II, 483.

**Intérêts conventionnels.** Soulte. Privilège. II, 513.

**Intérêts des créances de la femme.** Hypothèque légale. II, 787 I.

**Intérêts de la créance hypothécaire.** Loi du 17 juin 1893 modifiant les droits du créancier. I, 55.

**Intérêts de la dot.** Dissolution du mariage. Hypothèque légale de la femme. II, 763.

**Intérêts garantis.** Privilège du vendeur d'immeuble. II, 483.

**Intérêts non prescrits.** Prix de vente. Privilège. II, 483.

**Intérêts des prix d'adjudication.** Immeubles héréditaires. Privilège de l'enregistrement. II, 572.

**Intérêts du prix de vente.** Inscription. II, 483.

**Intérêts de la créance de l'entrepreneur.** Privilège. II, 536.

**Intérêts produits de plein droit.** Soulte. II, 513.

**Intérêts de soulte** (Privilège pour). II, 513.

**Intérêts de la créance** (Inscription en cas de faillite des). III, 1138.

**Intérêts de la créance** (Inscription en cas d'acceptation bénéficiaire d'une succession). III, 1148.

**Interdit** (Hypothèque sur les bien du tuteur d'un). II, 707.

**Intérêts du prix d'acquisition** (Les significations de l'art. 2194 font courir les). IV, 2152.

**Intérêts du prix.** A partir de quel moment l'acquéreur qui purge en doit. IV, 2047-2050.

**Intérêts du prix.** Dans quel cas l'acquéreur qui purge peut être dispensé de les payer. IV, 2050.

**Intérêt des créanciers inscrits** (Le droit de surenchérir n'est pas subordonné à un). IV, 2071.

**Interprétation restrictive.** Privilèges et hypothèques. I, 155.

**Interruption de la prescription.** Action hypothécaire. IV, 1930-1935.

**Inventaire** (Privilège de l'héritier vendeur d'immeubles d'une succession acceptée sous bénéfice d'). II, 463.

**Inventaire** (Privilège des frais d'). I, 185-186.

**Invention** (Brevets d'). Le bailleur n'a pas de privilège sur eux. I, 279.

**Irrévocabilité des offres à fin de purge.** IV, 2042-2047.

**Italien** (Droit). I, 66-70, 162, 211, 221, 234, 261, 277, 302, 436 ; II, 467.

**Japonais** (Droit). I, 184, 200, 207, 221, 234, 261, 277, 302, 357 I, 361, 364, 374, 405, 436 ; II, 467, 469, 494, 499, 526, 530, 532, 606.

**Jouissance du tiers détenteur.** Immeuble hypothéqué. III, 1626.

**Jouissance légale de l'époux survivant.** Impossibilité de l'hypothéquer. II, 667.

**Jouissance légale du père.** L'hypothèque ne peut être établie sur elle. II, 667.

**Jour férié.** Compte-t-il dans le délai de l'inscription. III, 1394.

**Journaliers** (Privilège accordé aux). I, 362.

**Judicatum solvi** (L'hypothèque judiciaire ne résulte pas de la caution). II, 892.

**Judiciaire** (Utilité de l'abrogation de l'hypothèque). I, 122 I.

**Judiciaires** (Hypothèques). I, 167 ; II, 869-930.

**Jugement** (Pièces nécessaires au cas de radiation demandée en vertu d'un). III, 1457.

**Jugement** (Saisie pratiquée en vertu d'un). IV, 2201.

**Jugement contradictoire.** Radiation d'inscriptions. III, 1447.

**Jugement d'adjudication sur saisie immobilière.** Il n'y a pas lieu à purge. IV, 1960.

**Jugement déclaratif de faillite.** Inscription des hypothèques. III, 1132.

**Jugements et actes auxquels l'hypothèque est attachée.** II, 887-914.

**Jugements par défaut** (L'hypothèque est attachée aux). II, 897.

**Jugements d'expédient** (L'hypothèque est attachée aux). II, 899.

**Jugement en dernier ressort.** Force de chose jugée. Radiation des inscriptions. III, 1448.

**Jugement exécutoire par provision.** Radiation des inscriptions. III, 1449.

**Jugements en premier ressort.** L'hypothèque judiciaire y est attachée. II, 898.

**Jugement de validité.** Saisie-arrêt. Hypothèque. II, 905.

**Jugements provisoires.** L'hypothèque y est attachée. II, 897.

**Juridictions dont les actes emportent hypothèque.** II, 875-887.

**Juridictions administratives** (Hypothèque résultant des décisions des). II, 886.

**Juridictions d'exception** (Hypothèque résultant des sentences rendues par les). II, 885.

**Justice** (Frais de). Concours du privilège de l'administration des douanes avec ce privilège. II, 562.

**Justice** (Frais de). Extension sur les immeubles de ce privilège. II, 453.

**Justice** (Privilège des frais de). I, 182-197 ; II, 449, 453, 562, 567.

**Justice criminelle** (Privilège pour frais de). II, 597-604.

**Lacunes de l'acte transcrit.** Le conservateur des hypothèques ne doit pas les combler. III, 1275.

**Laps de temps requis.** Prescription de l'action hypothécaire. IV, 1925-1930.

**Landes** (Privilège pour travaux d'assainissement des). II, 616.

**Légale** (Hypothèque). Mineur en tutelle. Date. II, 741.

**Légales** (Hypothèques). I, 167 ; II, 683-868.

**Légale** (Tutelle). Impossibilité de restreindre l'hypothèque du mineur. II, 734.

**Légataires** (Action personnelle de l'enregistrement contre les). II, 570.

**Légataires** (Hypothèque des). II, 691.

**Légataire** (Réduction de l'hypothèque légale du). III, 1472.

**Législations étrangères.** I, 56-107, 110, 134, 138, 162, 163, 165, 184, 200, 211, 221, 234, 245, 261, 277, 289, 302, 323, 355, 357 I, 361, 364, 374, 375, 377, 405, 406, 436; II, 449, 452, 467, 469, 494, 499, 512, 526, 530, 532, 536, 540, 545-548, 606, 650, 959, 1013, 1031 ; III, 1142, 1146, 1160, 1161, 1183, 1190, 1191, 1204, 1355, 1403, 1432, 1446, 1456, 1514, 1527, 1551, 1572, 1595, 1597, 1637.

**Lésion** (Privilège sur le prix d'un immeuble augmenté par suite de). II, 481.

**Lettres de ratification.** I, 23.

**Lésion** (Une inscription ne devrait être annulée pour inobservation des formalités qu'en cas de). III, 1190-1192.

**Libéralités entre-vifs.** Tuteur. Mineur. Hypothèque légale. II, 725.

**Libéralité sous forme de partage.** La privilège du copartageant n'existe pas. II, 503.

**Libération apparente.** Acheteur d'un immeuble. Effets. II, 482.

**Libération du débiteur hypothécaire.** Héritiers du créancier. II, 639.

**Licitation** (Privilège pour prix de). II, 514, 518.

**Licitation.** Dans quels cas elle engendre le privilège du copartageant. III, 1294.

**Licitation.** Délai pour prendre inscription. III, 1296.

**Licitation** (Radiation judiciaire d'inscription en cas de). III, 1437.

**Licitation d'un immeuble indivis.** Créancier hypothécaire. Cession des droits du constituant. II, 952.

**Lieux** (Procès-verbal d'état de). II, 538, 541.

**Limitation. Intérêts garantis. Hypothèque.** Qui peut s'en prévaloir. III, 1562.

**Limitation. Intérêts garantis. Hypothèque.** Elle ne s'applique pas aux hypothèques légales dispensées d'inscription. III, 1563.

**Limitation. Arrérages des rentes viagères. Hypothèque.** III, 1565.

**Limitation. Intérêts garantis. Privilèges.** III, 1564, 1566, 1569-1572.

**Linge** (Privilège du bailleur sur le). I, 278.

**Liquidateur d'une société** (Privilège des frais d'administration du). I, 186.

**Liquidateur d'une société** (Privilège du marchand qui a fait des fournitures au). I, 374.

**Liquidateur d'une société commerciale** (Radiation d'une inscription par le). III, 1421, 1425.

**Liquidation judiciaire** (Nature de l'hypothèque de la masse des créanciers au cas de). II, 687-689.

**Lit ancien de cours d'eau** (L'hypothèque s'étend au). III, 1517.

**Livraison de la chose au destinataire.** Extinction du privilège du voiturier. I, 439-440.

**Livraison de meubles.** Second acquéreur. Extinction du privilège du vendeur. I, 416.

**Livre foncier** (Inscription sur le). I, 114-116, 121.

**Livres fonciers** (Législations dans lesquelles le régime hypothécaire est établi par). I, 73-96.

**Livre de raison.** I, 33.

**Locataire** (Le privilège de l'article 2103 4° n'est pas donné au). II, 532.

**Locataire** (Hypothèque des bâtiments construits par le). II, 651.

**Location d'appartements.** Habitants de la ville où demeure l'aubergiste. Inexistence d'un privilège. I, 425.

**Locations d'instruments de musique.** Disposition du Code de Neufchatel. I, 289.

**Logeur en garni** (Inexistence d'un privilège pour le). I, 426.

**Loi du 19 février 1889.** I, 158-165 IV, 307 I, 327-335.

**Lois établissant des privilèges au profit du Trésor** (Interprétation des). II, 556.

**Loi du 23 mars 1855** (Travaux préparatoires de la). I, 44-50.

**Lois spéciales** (Privilèges établis par des). II, 550-629.

**Lots** (Garantie des). II, 505-513.

**Lots** (Privilège pour retour de). II, 513-516.

**Lots** (Privilèges du vendeur d'immeubles divisés en). II, 479.

**Louisiane** (Législation de la). I, 200, 207, 211, 221, 357 I, 377.

**Loyers** (Le privilège de l'article 2103 4° ne s'exerce pas sur les). II, 537.

**Loyaux coûts du contrat de vente** (Privilège pour frais et). II, 485.

**Loyers ou fermages échus et à échoir** (Faculté pour le débiteur hypothécaire de toucher les). III, 1599.

**Loyers payés par le sous-locataire.** I, 303.

**Machines agricoles.** Exploitation. Privilège du vendeur. I, 405.

**Maçons** (Privilège des). II, 525-549.

**Magasins des douanes.** Perte du privilège de l'administration. II, 564.

**Magasins généraux** (Privilège pour droits de magasinage dans les). II, 629.

**Main-levée. Mineur devenu majeur.** Impossibilité d'exercer l'hypothèque légale. II, 743-744.

**Main-levée sans paiement.** Capacité pour la radiation d'une inscription. III, 1424.

**Main-levée. Personne n'ayant pas capacité.** Responsabilité du conservateur. III, 1429.

**Main-levée. Inscription d'office.** Privilège du vendeur. III, 1434.

**Main-levée d'une inscription** (Effets de la). III, 1435.

**Main-levée** (Portée de l'acte de). III, 1458.

**Main-levée** (Révocation de l'acte de). III, 1459-1460.

**Main-levée** (Annulation de l'acte de). III, 1460, 1461.

**Main-levée** (Effets d'une inscription nouvelle en cas d'annulation de l'acte de). III, 1461, 1462, 1500-1502.

**Main-levée en cas de paiement par l'acquéreur.** III, 1463.

**Main-levée** (Effets de la radiation opérée en vertu d'un acte de). III, 1464, 1465.

**Maison en garni** (Privilège du bailleur d'une). I, 268.

**Maîtres de pension** (Privilège des). I, 238, 245, 250-253.

**Maladie** (Frais de dernière). Concours des privilèges de l'administration des douanes. II, 562.

**Maladie** (Frais de dernière). Extension donnée par la loi du 30 décembre 1892 au privilège. I, 55, 212, 216.

**Maladie** (Privilège des frais de dernière). I, 209-217; II, 562.

**Maladie chronique** (Frais faits pendant une). I, 214.

**Malfaçons** (Fixation de l'indemnité due au propriétaire pour). II, 542.

**Mandat** (Avoué ayant touché des sommes sans). I, 446.

**Mandat d'arrêt.** Privilège des frais de justice criminelle. II, 603.

**Mandat de dépôt** (Différence entre le mandat d'arrêt et le). II, 604.

**Mandat donné à la femme par le mari.** Date de l'hypothèque légale. II, 852.

**Mandat de vendre l'immeuble hypothéqué.** Créancier. II, 1039.

**Mandataire** (Hypothèque constituée par un). II, 992.

**Mandataire** (Main levée d'une inscription par un). III, 1428.

**Mandataire** (Privilège pour avances faites par le). I, 374.

**Mandataire conventionnel** (Hypothèque constituée par le). II, 980.

**Mandataire du créancier** (Acceptation de la constitution d'hypothèque par un). II, 1002.

**Mandataires légaux ou conventionnels** (Inscription par les). III, 1087, 1091, 1103.

**Manœuvres dolosives du preneur.** Enlèvement des meubles. Point de départ du délai de revendication. I, 352.

**Manus injectio.** I, 4.

**Marais** (Privilège pour desséchement de). II, 530, 616, 622-623.

**Marchands en détail** (Privilège des). I, 235-236, 250-253.

**Marchands en gros** (Privilège des). I, 235-236, 250-253.

**Marchandises** (Privilège du bailleur sur les). I, 274.

**Marchandises** (Privilège du commissionnaire sur les). II, 551.

**Marchandises** (Privilège des douanes primé par la revendication du vendeur de). II, 563.

**Marchandises. Dépôt. Magasins des douanes.** Perte du privilège de l'administration. II, 564.

**Marchandises. Dépôt. Magasins généraux.** Privilège pour droits de magasinage. II, 629.

**Marchandises soumises aux droits** (Privilège des contributions indirectes sur les). II, 567.

**Marchandises soumises à l'impôt** (Privilège de la régie des douanes sur les). II, 558, 560.

**Marché** (Meubles vendus par le preneur dans un). I, 341-342 I.

**Mari. Tutelle consentie par la femme.** Hypothèque légale du mineur. II, 716-717.

**Mari survivant.** Créances de la femme. Extinction de l'hypothèque légale. II, 788.

**Mariage contracté à l'étranger** (Hypothèque légale de la femme au cas de). II, 754.

**Mariage putatif** (Existence de l'hypothèque légale de la femme au cas de). II, 753.

**Maris** (Renouvellement d'inscriptions par les). III, 1363.

**Mari** (Droit de jouissance du). Biens propres de la femme.

Impossibilité d'hypothéquer ce droit. II, 667.

**Marine** (Privilège des sous-traitants pour fournitures faites au service de la). II, 618-621.

**Maritime** (Droit). II, 551, 561, 677, 1011, 1014 I.

**Maritimes** (Droits des créanciers à l'indemnité d'assurances). I, 165 IV.

**Maritime** (Hypothèque). Lois du 10 décembre 1874 et du 10 juillet 1885. I, 52.

**Masse** (Créanciers de la). Nullité des inscriptions prises après le jugement déclaratif de faillite. III, 1130-1137.

**Matières** (Comptables de). Le Trésor n'a pas de privilège sur leurs biens. II, 589.

**Mauvaise foi du bailleur** (Effet de la). Meubles d'autrui. I, 284-286.

**Mauvaise foi du bailleur** (Preuve de la). I, 287.

**Médecin** (Honoraires du). I, 217.

**Mère remariée.** Tutelle indûment conservée. Hypothèque légale. II, 715.

**Mesures conservatoires.** Dans quels cas le créancier hypothécaire peut en provoquer. III, 1586 I.

**Mesures conservatoires.** Créanciers hypothécaires. Tiers détenteur. III, 1627.

**Mesure d'instruction** (L'hypothèque n'est pas attachée aux jugements prescrivant une). II, 907.

**Meubles** (Impossibilité d'hypothéquer les). I, 153.

**Meubles** (Interprétation de l'expression). I, 156.

**Meubles** (Privilèges sur les). I, 173, 176-448.

**Meubles** (Privilèges généraux sur les). I, 177-253.

**Meubles** (Privilège des officiers ministériels qui ont fait une vente de). I, 197.

**Meubles** (Privilèges spéciaux sur les). I, 254-448.

**Meubles appartenant à des tiers** (Privilège du bailleur sur les). I, 282, 346.

**Meubles apportés au cours du bail** (Privilège du bailleur sur les). I, 281 I.

**Meubles apportés par le voyageur** (Privilège de l'aubergiste sur les). I, 428.

**Meubles.** Privilège des frais de conservation. I, 374.

**Meubles des cautions.** Privilège de l'administration des douanes. II, 559.

**Meubles des cautions.** Privilège des contributions indirectes. II, 567.

**Meubles. Copartageant. Garantie.** II, 506.

**Meubles des comptables** (Privilège sur les). II, 587-592.

**Meubles déplacés au moment de la saisie.** Privilège du bailleur. I, 290.

**Meubles déplacés par des administrateurs.** Syndic de faillite, héritiers bénéficiaires, curateur à succession vacante. I, 347.

**Meubles. Dépôt chez le preneur.** I, 288.

**Meuble devenu immeuble** (Privilège pour la conservation d'un). I, 378.

**Meubles devenus immeubles par destination** (Privilège du vendeur sur les). I, 405.

**Meubles devenus immeubles par nature.** Extinction du privilège du vendeur. I, 407.

**Meubles donnés en gage** (Perte du privilège du vendeur de). I, 388.

**Meubles garnissant la maison** (Que doit-on comprendre par l'expression). I, 274-281.

**Meubles et immeubles** (Privilège au cas de partage d'une masse composée de). II, 499.

**Meubles inaliénables** (Privilège du bailleur sur les). I, 294.

**Meubles incorporés à un immeuble.** Hypothèque, III, 1523.

**Meubles incorporés à un immeuble.** Non payement. Hypothèque. III, 1524, 1525.

**Meubles incorporés à un immeuble.** Vente. Droit des créanciers hypothécaires. III, 1526.

**Meubles suffisants pour garnir les lieux loués.** I, 344-345.

**Meubles livrés à un tiers de bonne foi.** Perte du privilège du vendeur. I, 388.

**Meubles meublants** (Privilège du bailleur sur les). I, 274.

**Meubles non apportés sur l'immeuble loué.** Privilège du bailleur. I, 281.

**Meubles perdus ou volés.** Le bailleur ne peut exercer son privilège sur eux. I, 283.

**Meubles du preneur** (Consentement du bailleur au déplacement des). I, 343.

**Meubles des redevables** (Extinction du privilège des douanes au cas de vente des). II, 564.

**Meubles n'ont pas de suite par hypothèque.** II, 645-647.

**Meubles des redevables** (Privilège des contributions directes sur les). II, 578.

**Meubles des redevables** (Privilège des contributions indirectes sur les). II, 567.

**Meubles des redevables** (Privilège de la régie des douanes sur les). II, 558-560.

**Meubles du redevable failli** (Privilège de la régie des douanes sur les). II, 565.

**Meubles soumis au privilège.** Frais de justice criminelle. II, 597.

**Meubles du sous-locataire** (Privilège du bailleur sur les). I, 302.

**Mine** (Droit du concessionnaire d'hypothéquer une). II, 653-654.

**Mines** (Privilège pour recherches de). II, 530.

**Mine** (Privilège du bailleur de fonds pour l'établissement d'une). II, 624-625.

**Mineur** (Restriction de l'hypothèque légale du). II, 700, 731-738, 809-829 ; III, 1468, 1480-1483.

**Mineur** (Procédure à suivre pour la restriction de l'hypothèque légale du). III, 1483.

**Mineur** (Main-levée d'une inscription par un). III, 1425.

**Mineur sous la puissance paternelle.** L'hypothèque légale n'existe pas à son profit. II, 712.

**Mineur sous la puissance paternelle** (Hypothèque des biens du). II, 970.

**Mineur** (Inscription de son hypothèque par le). III, 1260.

**Mineure** (Femme mariée). Restriction de l'hypothèque légale consentie au profit d'un tiers. II, 812.

**Mineurs** (Hypothèque légale des). I, 122 I, 129-130 ; II, 685-744.

**Mineurs** (Spécialisation de l'hypothèque légale des). I, 122 I, 129-130.

**Mineurs** (Dispense d'inscription de l'hypothèque légale des). III, 1214, 1217-1222.

**Mineurs émancipés** (Hypothèque des biens des). II, 969.

**Mineurs étrangers** (L'hypothèque légale n'existe pas au profit des). II, 722.

**Mineurs et interdits** (Hypothèque légale des). II, 703-745.

**Mineurs et interdits.** Hypothèque légale donnée par la loi belge. I, 61.

**Mineurs en tutelle** (Conditions de l'hypothèque des biens des). II, 969.

**Minorité** (Réduction de l'hypothèque légale de la femme mariée au cas de). III, 1492.

**Minorité** (Expropriation en cas de). IV, 2189.

**Minute** (L'acte portant consentement à radiation n'a pas besoin d'être rédigé en). III, 1432.

**Minutes d'un notaire** (Validité de l'hypothèque constituée par acte sous seing privé déposé au rang des). II, 995-996.

**Mise en cause** (L'hypothèque ne résulte pas d'un jugement prescrivant une). II, 907.

**Mise en cause.** Détenteurs d'immeubles hypothéqués à la même dette. Tiers détenteur poursuivi. III, 1671.

**Mise en fourrière.** Animaux du preneur. Effets. I, 355.

**Mise en société d'un immeuble** (Privilège au cas de). II, 472.

**Mitoyen** (Privilège du propriétaire d'un mur). II, 474, 475.

**Mitoyenneté** (Privilège du vendeur au cas de cession de). II, 474.

**Mobilier du débiteur** (Privilège du créancier qui a fait des avances pour la conservation de l'actif). I, 374 I.

**Mobilier garnissant une ferme** (Délai de revendication du). I, 349.

**Mobilier garnissant une maison** (Délai de revendication du). I, 349.

**Mobilière** (Contribution). Privilège pour son recouvrement. II, 576-578.

**Mobiliers** (Vendeur d'effets). Conditions d'exercice du privilège. I, 387-390.

**Modalités de la constitution d'hypothèque.** II, 1038-1039.

**Modes d'extinction. Hypothèque légale.** Mineurs et interdits. II, 742-744.

**Modes de restriction.** Hypothèque légale de la femme. Contrat de mariage. II, 814.

**Mois de nourrice** (Privilège pour les). I, 218-220.

**Mois de nourrice** (Rang du privilège des). IV, 1868.

**Monaco** (Législation de). I, 162-163, 219 ; II, 606.

**Montant de l'hypothèque.** Ouverture de crédit. II, 1034.

**Montant de la créance.** Indication dans le bordereau d'inscription. III, 1164.

**Montant de la créance.** Evaluation inexacte dans le bordereau d'inscription. III, 1169.

**Montant de la créance.** Hypothèque légale. Evaluation dans le bordereau d'inscription. III, 1170.

**Montant de la créance.** Hypothèque judiciaire. Evaluation dans le bordereau d'inscription. III, 1171, 1175 I, 1183.

**Montant de la créance.** Privilège. Evaluation dans le bordereau d'inscription. III, 1172.

**Montant de la créance.** Paiement. Dispense de renouvellement d'inscription. III, 1367.

**Montant des accessoires des capitaux.** Indication dans le bordereau d'inscription. III, 1173.

**Monument funéraire** (Frais de). I, 205.

**Mont-de-piété** (Objets engagés par le locataire au). I, 290.

**Monts-de-piété** (Hypothèque légale sur les biens des comptables des). II, 864.

**Mont-de-piété** (Privilège pour détournements commis par le directeur d'un). I, 446.

**Mort-gage.** I, 11.

**Motifs de l'indivisibilité de l'hypothèque.** II, 637.

**Motifs du privilège du bailleur.** I, 256.

**Motifs du privilège des copartageants.** II, 496, 510.

**Motifs du privilège des frais funéraires.** I, 198.

**Motifs du privilège du vendeur d'immeuble.** II, 460 II.

**Moulins** (Ordonnance de). I, 27.

**Moyens du tiers détenteur pour arrêter la poursuite.** III, 1658.

**Mur mitoyen.** Privilège du vendeur. II, 474.

**Mutation par décès** (Privilège de la régie de l'enregistrement pour les droits de). II, 570-574.

**Nantissement.** I, 16.

**Nantissement** (Coutumes de). I, 16-20.

**Nantissemeut** (Différence entre l'hypothèque et le). II, 635.

**Nantissement du surenchérisseur.** IV, 2104-2105.

**Nantissement en matière hypothécaire** (Abrogation du). I, 25.

**Nationalité des créanciers** (Effet de la). I, 145.

**Nature** (Hypothèque des immeubles par). II, 651.

**Nature du droit conféré par l'hypothèque.** II, 631-634.

**Nature des frais funéraires.** Etendue du privilège. I, 204-207.

**Nature du privilège de l'enregistrement.** II, 573.

**Nature du titre. Bordereau d'inscription.** III, 1160-1164. Voir *Cession de créance, Actes annulables, Actes récognitifs.*

**Nature du titre.** Son indication est-elle une formalité substantielle. III, 1193-1197.

**Navires** (Hypothèque sur les). I, 52 ; II, 677, 1011, 1014 I.

**Navires** (Privilège sur les). II, 551.

**Négligence de créanciers ou légataires.** Inscription de séparation des patrimoines. Conséquences. III, 1349.

**Neufchatel** (Législation de). I, 277, 289, 377.

**Nomination du tuteur** (Restriction de l'hypothèque du mineur au moment de la). II, 731-738.

**Noms et prénoms du créancier.** Bordereau d'inscription. III, 1153-1155.

**Non paiement de soulte.** II, 517.

**Non remboursement. Echéance de la dette.** Stipulation portant que l'immeuble hypothéqué sera la propriété du créancier. II, 1039.

**Notaire** (Absence de privilège pour les sommes confiées à un). I, 446.

**Notaire.** L'hypothèque judiciaire n'est pas attachée à l'exécutoire de taxe à lui délivré. II, 896.

**Notaire** (Privilège du vendeur pour honoraires du). II, 485.

**Notaire** (Demande de radiation d'inscription par un). III, 1441.

**Notaire qui a reçu l'acte d'hypothèque.** Inscription prise par lui. III, 1088.

**Notarié** (Acte). Autorisation donnée par le mari à la femme qui hypothèque. II, 977.

**Notarié** (Acte). Voir *Acte authentique.*

**Notification à fin de purge** (Procédure de la). IV, 2051.

**Notification à fin de purge** (Cas de nullité de la). IV, 2052-2055.

**Notification à fin de purge** (Qui peut demander la nullité de la). IV, 2055-2057.

**Notification à fin de purge** (Effets de la nullité de la). IV, 2057.

**Notification aux créanciers inscrits.** Purge. IV, 2006, 2014, 2017, 2019.

**Notification aux créanciers inscrits** (Délai pour la). IV, 2008, 2012, 2013.

**Notification par l'acquéreur** (Du renouvellement d'inscriptions au cas de). III, 1382.

**Nourrice** (Privilège pour les mois de). I, 218-220.

**Nourriture des animaux** (Privilège pour la). I, 375 I.

**Novation** (Perte du privilège du vendeur par suite de). II, 488.

**Novation** (Extinction des privilèges et hypothèques par la). IV, 1897.

**Novation.** Réserve du privilège du vendeur d'immeuble. Conversion du prix en une rente. II, 480-488.

**Nue-propriété.** Privilège. Vente par un seul prix de l'usufruit d'un immeuble et de la nue-propriété. II, 490.

**Nue propriété** (L'hypothèque sur un usufruit ne peut s'étendre à la). III, 1522.

**Nullité de l'acte de constitution d'hypothèque** (Caractère de la). II, 1005-1007.

**Nullité de l'hypothèque.** Défaut de spécialité dans la dé-

signation des biens hypothéqués. II, 1027-1029.

**Nullité de l'hypothèque. Immeuble d'autrui.** II, 937-939.

**Nullités du commandement** (Droit pour le tiers détenteur de se prévaloir des). III, 1654 I.

**Nullité du paiement du prix.** II, 482.

**Nullité du titre** (Radiation judiciaire d'inscription en cas de). III, 1437.

**Nullité facultative des inscriptions.** Hypothèques légales. Inscriptions prises depuis la cessation des paiements ou dans les dix jours qui précèdent. III, 1237-1239.

**Objets enlevés frauduleusement.** Voyageur. Aubergiste. I, 429-431.

**Obligation à ordre ou au porteur** (Radiation d'une inscription d'hypothèque garantissant une). III, 1427.

**Obligation contractée par la femme.** Impossibilité de modifier par contrat de mariage la date de l'hypothèque légale. II, 845.

**Obligations des créanciers.** Droit de relocation. I, 324.

**Obligation de payer les dettes et charges hypothécaires.** Notification aux créanciers inscrits à fin de purge. IV, 2031-2036.

**Obligations hypothécaires.** Transmissibilité au porteur ou par voie d'endossement. I, 125.

**Obligations que l'hypothèque peut garantir.** II, 1030-1038.

**Obligation garantie par une hypothèque** (Conditions de validité d'une). II, 991.

**Obligation d'inscrire les hypothèques légales de l'art. 2135.** III, 1243, 1253.

**Occultes** (Utilité de la suppression des hypothèques). I, 109, 122.

**Octroi** (Le privilège des contributions indirectes ne peut être étendu au profit de l'). II, 569.

**Œuvre d'art mobilière** (Privilège du fournisseur d'une). II, 611.

**Office** (Inscription d'). Conservateur des hypothèques. III, 1056, 1057, 1093, 1094, 1255, 1293, 1358, 1359, 1434.

**Office ministériel.** Privilège sur l'indemnité due au cas de cession. I, 398.

**Office ministériel** (Privilège du vendeur d'un). I, 394-399.

**Officiers ministériels** (Loi du 25 nivôse an XIII, relative au remboursement des cautionnements des). II, 606, 607.

**Officiers ministériels.** Dépôt de fonds appartenant à un redevable. II, 580.

**Officiers ministériels** (Privilège des). I, 197.

**Omission des formalités de la surenchère** (Nullité résultant de l'). IV, 2107.

**Omission du tuteur** (Hypothèque légale du mineur garantissant les créances nées d'). II, 724.

**Omission sur les registres d'inscriptions valablement requises.** Responsabilité du conservateur. III, 1063.

**Omission sur les états d'inscriptions existantes.** Responsabilité du conservateur. III, 1063 I.

**Omission dans l'état d'inscription.** Extinction des privilèges sur les immeubles et des hypothèques. III, 1062, 1504 ; IV, 1937.

**Oppositions.** Fonds destinés aux entrepreneurs de travaux publics. II, 610.

**Opposition à une saisie.** Elle n'équivaut pas à une revendication de meubles. I, 418.

**Opposition.** Prix de revente d'un fonds de commerce. I, 400.

**Opposition.** Prix de revente d'un office ministériel. I, 399.

**Ordonnance du juge** (Nécessité de l'). Inscription de séparation des patrimoines. III, 1336-1337.

**Ordonnance du juge-commissaire** (Radiation d'une inscription par une). III, 1452.

**Ordonnances du président du tribunal civil** (Hypothèque résultant des). II, 887.

**Ordre** (Impossibilité de constituer une hypothèque sans la forme à). II, 1004.

**Ordre** (Obligations civiles constituées sous la forme à). II, 1003.

**Ordre ouvert** (Conséquences de la dispense d'inscription des hypothèques légales en cas d'). III, 1219.

**Ordre ouvert au cours de la tutelle.** Droits du mineur ou de l'interdit. II, 730 I.

**Origine des deniers.** Cautionnement de fonctionnaires. Déclaration. II, 608.

**Origines historiques.** Privilèges et hypothèques. I, 4-55 II.

**Orléans** (Coutume d'). I, 260, 273, 345, 410.

**Ouverture de crédit** (L'hypothèque peut garantir le contrat d'). II, 1031-1037.

**Ouvriers** (Privilège des). II, 525-549.

**Ouvriers** (Privilège des). Extension donnée par la loi du 4 mars 1889. I, 228 ; II, 452, 551.

**Ouvriers et commis.** Privilège accordé par l'art. 549 C. comm. I, 228 ; II, 452, 551.

**Ouvriers. Travaux publics.** Rang du privilège. II, 616.

**Paiement de la créance.** Capacité de la partie qui consent à la radiation. III, 1419.

**Paiement de l'obligation principale.** Extinction des privilèges et hypothèques. IV, 1896, 1896 I.

**Paiement du prix.** Acquéreur d'un immeuble hypothéqué. IV, 2111-2114.

**Paiement d'une dette de succession.** Copartageant. Privilège. II, 509.

**Paiement fait par l'Etat.** Entrepreneur de travaux publics. II, 613.

**Paiement du prix d'un immeuble** (Privilège pour le). II, 480, 489.

**Paiements partiels** (Privilège des ouvriers ou entrepreneurs ayant reçu des). II, 535.

**Paiement du reliquat du compte de tutelle.** Extinction de l'hypothèque légale des mineurs et des interdits. II, 742.

**Paiement avec subrogation.** Hypothèque légale de la femme. IV, 1726, 1728.

**Paraphernaux** (Remploides). Date de l'hypothèque légale de la femme. II, 851.

**Parcelles réunies en un domaine.** Désignation de l'hypothèque. II, 1025.

**Parents du mari et de la femme.** Autorisation donnée de requérir inscription de l'hypothèque légale. III, 1256.

**Parents et amis du mineur.** Autorisation donnée de requérir inscription de l'hypothèque légale. III, 1256.

**Paris** (Coutume de). I, 26, 260, 273, 385, 410, 415, 422, 424, 427 ; II, 461.

**Part de cohéritier** (Cession de). Le privilège du copartageant n'existe pas en ce cas. II, 502.

**Part divise d'un immeuble** (Privilège en cas de vente d'une). II, 489.

**Part indivise d'un cohéritier** (On ne peut exproprier la). IV, 2171-2176.

**Partage** (Caractère du). II, 496-503.

**Partage** (Effet déclaratif du). II, 504.

**Partage** (Existence du privilège du copartageant quelle que soit la forme du). II, 500; III, 1294.

**Partage** (L'hypothèque n'est pas attachée aux actes judiciaires ordonnant le). II, 906.

**Partage** (L'inscription du privilège du copartageant n'est prise qu'après le). III, 1295.

**Partage** (Privilège des frais de). I, 190-192.

**Partage** (Le créancier peut mettre en vente un immeu-

ble de succession après le). IV, 2177.

**Partage d'ascendant** (Privilège au cas de), II, 501.

**Partage d'ascendants.** Point de départ de l'inscription du privilège du copartageant. III, 1302-1303.

**Partage d'immeubles.** Point de départ de l'inscription du privilège du copartageant. III, 1297-1300.

**Partage en droit romain** (Effet du). II, 497.

**Partage provisionnel.** Point de départ de l'inscription du privilège du copartageant. III, 1300.

**Partages successifs d'un même immeuble** (Privilège au cas de). II, 522.

**Partiaire** (Privilège du bailleur à colonage). I, 268, 309.

**Parties intéressées.** Sens de ces mots pour la radiation. III, 1417-1418.

**Péage sur un pont** (Impossibilité d'hypothéquer le droit de). II, 660.

**Pension alimentaire de la femme.** Hypothèque légale. II, 774-775.

**Patentes** (Privilège pour le recouvrement des). II, 578.

**Paulienne** (Effets de l'action). I, 139, 145, 194.

**Pension alimentaire accordée à la femme.** Séparation de corps ou divorce. Hypothèque légale. II, 857.

**Pension** (Privilège des maîtres de). I, 238, 245, 250-253.

**Père** (Jouissance légale du). L'hypothèque ne peut être constituée sur ce droit. II, 667.

**Percepteurs** (Privilège du Trésor sur les biens des). II, 590.

**Péremption des inscriptions** (Délai de). III, 1350, 1357.

**Péremption du commandement.** III, 1653.

**Péremption de la sommation.** III, 1654.

**Péremption du commandement.** Droit pour le tiers détenteur de s'en prévaloir. III, 1654 I.

**Péronne** (Coutume de). I, 16-17.

**Pérou** (Législation du). I, 211, 221-234.

**Personnes morales** (Hypothèque légale au profit de). II, 861-868.

**Personnes morales.** Incapacité d'aliéner ou d'hypothéquer. II, 987.

**Personnes qui peuvent consentir une hypothèque.** II. 934-987.

**Personne sans qualité** (Inscription par une). III, 1084, 1257.

**Perte de la chose.** Extinction des privilèges et hypothèques. IV, 1899-1900.

**Perte de la possession.** Extinction des privilèges et hypothèques fondés sur la possession. IV, 1913.

**Perte du privilège du vendeur d'un immeuble.** Novation par conversion du prix en rente. II, 480.

**Perte fortuite de l'immeuble hypothéqué** (Droits du créancier en cas de). III, 1615-1618.

**Pfaudverschreibung.** II, 635.

**Picardie** (Coutume de). I, 16.

**Pierreries** (Le privilège du bailleur ne s'exerce pas sur les). I, 280.

**Place** (Droits de). Nature du contrat d'adjudication. I, 265.

**Plantations** (Le privilège de l'art. 2103, 4°, n'existe pas pour travaux de). II, 530.

**Pluralité de créanciers ou de débiteurs.** Effets au point de vue de la multiplicité des bordereaux. III, 1111.

**Pluralité de créanciers** (Conséquences de la). Inscriptions des procès-verbaux conservant le privilège des architectes. III, 1318.

**Plus-value conférée à un immeuble** (Appréciation de la). Privilège des architectes. II, 538-542.

**Plus-value conférée à un immeuble.** Privilège des architectes. II, 525-549.

**Plus-value conférée aux terrains desséchés** (Détermination de la). II, 623.

**Plus-value conférée aux terrains drainés** (Privilège sur la). II, 627.

**Poisson des étangs loués** (Vente par le preneur du). I, 343.

**Pompes funèbres** (Privilège des). I, 208.

**Pont** (Impossibilité d'hypothéquer le droit de péage d'un). II, 660.

**Ponthieu** (Coutume de). I, 16.

**Porte-fort** (Point de départ de l'inscription du privilège du copartageant en cas de). III, 1301.

**Portes et fenêtres** (Privilège pour le recouvrement de l'impôt sur les). II, 578.

**Portion déterminée d'un immeuble.** Constitution d'hypothèque. II, 640.

**Portugais** (Droit). I, 92-96, 200, 207, 234, 245, 261, 375-377.

**Portugal** (Régime hypothécaire du). I, 92-96.

**Posen** (Décret de). II, 618-621.

**Possesseurs de bonne foi** (Le privilège de l'art. 2103, 4°, n'est pas donné aux). II, 532.

**Possession** (Revendication de la). I, 411-412.

**Possession de l'acheteur.** Conditions de l'exercice du privilège du vendeur. I, 388.

**Possession de l'acheteur.** Conditions d'exercice du privilège du vendeur. I, 415-416.

**Poursuites commencées.** Vente de l'immeuble loué. Effets. I, 270.

**Poursuites contre le tiers détenteur.** Dans quels cas elles peuvent avoir lieu. III, 1646-1648.

**Poursuites contre le tiers détenteur.** Par qui elles peuvent être intentées. III, 1648.

**Poursuites hypothécaires contre un possesseur.** III, 1645.

**Pot de vin** (Privilège pour). II, 484.

**Poursuites interrompues** (Un créancier hypothécaire peut continuer des). III, 1656.

**Préciput de communauté.** Femme mariée. Hypothèque légale. II, 766.

**Préférence** (Droit de). I, 148; II, 449, 643.

**Préférence des privilèges sur les hypothèques.** I, 150; II, 449.

**Préjudice causé** (La responsabilité du conservateur n'est engagée qu'au cas de). III, 1069.

**Prélèvements** (Différence entre l'hypothèque légale de la femme et les). II, 805.

**Premier ressort** (L'hypothèque judiciaire est rattachée aux jugements en). II, 898.

**Preneur** (Avances faites par le bailleur dans l'intérêt du). I, 331.

**Preneur** (Consentement du bailleur au déplacement des meubles du). I, 343.

**Prénotations.** I, 124.

**Prescription de l'action en reddition de compte de tutelle.** Extinction de l'hypothèque légale des mineurs et des interdits. II, 742.

**Prescription de l'action hypothécaire.** Extinction des privilèges sur les immeubles et des hypothèques. IV, 1914-1936.

**Prescription de l'action personnelle du créancier.** Extinction des privilèges et hypothèques. IV, 1902.

**Présents et à venir** (Biens). Droit des créanciers. I, 139.

**Président du tribunal civil** (Hypothèque résultant des ordonnances du). II, 887.

**Prêt à effectuer** (L'hypothèque peut garantir un). II, 1031.

**Prête-nom** (Hypothèque consentie par le). II, 941.

**Prête-nom** (Inscription d'une hypothèque par un). III, 1083.

**Prêts à la grosse** (Privilège pour le paiement des). II, 551.

**Prêteurs de deniers** (Conservation du privilège des). II, 495.

**Prêteur de deniers.** Acquisition d'un immeuble. Privilège. II, 493-495.

**Prêteurs de deniers pour payer les architectes** (Conservation du privilège des). II, 544 ; III, 1320.

**Preuve de l'insuffisance du mobilier.** Débiteur. Créancier à privilège général. II, 457.

**Prévarication. Fonctionnaires publics. Privilège.** I, 442-448.

**Prime due à l'assureur** (Privilège pour la). I, 375.

**Priorité d'hypothèque** (Le tiers détenteur ne peut invoquer le bénéfice de). III, 1668-1670.

**Privilège** (Définition du). I, 150, 169.

**Privilège. Abus commis par des fonctionnaires. Motifs.** I, 442.

**Privilège. Acquéreur à réméré. Inexistence.** II, 470, 471.

**Privilège agricole.** Loi belge du 15 avril 1884. I, 355 I.

**Privilèges dans l'ancien droit.** I, 29.

**Privilège de l'administration des douanes** (Généralité du). II, 558, 560.

**Privilège des architectes et entrepreneurs.** Voir *Architectes et entrepreneurs* (Privilège des).

**Privilège des architectes et entrepreneurs.** A qui il est accordé. II, 529-537.

**Privilège des architectes et entrepreneurs.** Créances pour lesquelles il est donné. II, 529-537.

**Privilège de l'associé.** Apport d'un immeuble en société. II, 472.

**Privilège de l'aubergiste.** I, 422-434 ; II, 581.

**Privilège du bailleur.** I, 244, 256-355 I ; II, 561, 563, 567, 581.

**Privilège du bailleur** (A quelles personnes appartient le). I, 263.

**Privilège du bailleur.** Faillite du locataire. Restriction apportée par la loi de 1872. I, 51.

**Privilège du bailleur d'un immeuble rural.** Restriction de la loi de 1889. I, 53.

**Privilège sur les biens des comptables.** II, 586-596.

**Privilège des commis et ouvriers.** Faillite. I, 228 ; II, 452, 551.

**Privilège des commissionnaires.** II, 551, 561.

**Privilège conféré au Trésor.** Loi nouvelle. Droits des tiers. II, 555.

**Privilèges en faveur du Trésor public**. Faillite. Arrêt du cours des inscriptions. III, 1135.

**Privilège des contributions directes**. Concours avec le privilège de l'administration des douanes. II, 562.

**Privilège conventionnel**. Contrat de gage. I, 150.

**Privilège des copartageants**. II, 496-524, 690.

**Privilège des copartageants**. A qui il est accordé. II, 499-505.

**Privilège des copartageants**. Biens qui y sont soumis. II, 515-524.

**Privilège des copartageants**. Conditions de publicité. II, 523.

**Privilège du copartageant**. Epoque à partir de laquelle il existe. II, 504 I.

**Privilège du copartageant** (Etendue du). II, 506-517.

**Privilège de copartageant** (Motifs du). II, 496, 510.

**Privilège des copartageants**. Faillite. Arrêt du cours des inscriptions. III, 1135.

**Privilège du créancier gagiste**. I, 371 ; II, 549, 581.

**Privilège des créanciers subrogés**. Vendeur d'immeubles. II, 460 II-495.

**Privilège du donateur avec charge** (Inexistence du). II, 468.

**Privilège pour droits et amendes en matière de timbre**. II, 585.

**Privilège pour droits de magasinage**. Magasins généraux. II, 629.

**Privilège de l'échangiste** (Doit-on admettre l'existence du). II, 464-467.

**Privilège des entrepreneurs** (Fixation du chiffre du). II, 543.

**Privilèges établis par des lois spéciales**. II, 550-629.

**Privilège de l'Etat**. Desséchement de marais. II, 622-623.

**Privilège pour les fournitures de subsistances**. I, 232-253 ; II, 562.

**Privilège des frais faits pour la conservation de la chose**. I, 372-381 ; II, 581.

**Privilège pour frais de dernière maladie**. Loi du 30 décembre 1892. I, 55.

**Privilège des frais de dernière maladie**. I, 209-217 ; II, 562.

**Privilège des frais funéraires**. I, 198-208 ; II, 562.

**Privilège des frais de justice**. I, 182-197 ; II, 449, 453, 562, 567.

**Privilège pour frais de justice criminelle** (Généralité du). II, 597.

**Privilège pour ustensiles aratoires.** I, 356-370.

**Privilèges généraux.** Concours avec le privilège de l'administration des douanes. II, 562.

**Privilèges généraux.** I, 167, 177-253 ; II, 452-460.

**Privilèges généraux.** Opinion qui classe ces privilèges au premier rang. IV, 1856.

**Privilèges généraux sur les immeubles.** II, 452-460.

**Privilèges généraux sur les immeubles.** Caractère subsidiaire. II, 454-459.

**Privilèges généraux sur les immeubles** (Classement des). II, 460.

**Privilèges généraux sur les immeubles** (Dispense d'inscription des). II, 460.

**Privilèges généraux sur les immeubles** (Motifs des). II, 452.

**Privilèges généraux sur les meubles.** I, 177-253.

**Privilège des gens de service.** I, 221-231 ; II, 562.

**Privilège des gens de service** (Quelles personnes peuvent invoquer le). I, 223-227, 229-230.

**Privilèges et hypothèques** (Différences entre les). I, 150-154.

**Privilège et l'hypothèque** (Ressemblance entre le). II, 449-450.

**Privilèges sur les immeubles.** II, 449-550.

**Privilèges sur les immeubles** (Caractère des). II, 449.

**Privilèges sur les immeubles** (Danger des). II, 449.

**Privilèges sur les immeubles** (Indivisibilité du). II, 449.

**Privilèges sur les immeubles.** Utilité de leur suppression. I, 109, 123.

**Privilèges immobiliers.** Transformation en hypothèques. II, 690.

**Privilège des frais de justice.** I, 182-197, 449, 453.

**Privilège pour frais de justice** (A qui est opposable le). I, 185 ; II, 453.

**Privilège en matière de drainage** (Objet du). II, 627.

**Privilège sur les meubles.** I, 173, 176-448.

**Privilège pour les mois de nourrice.** I, 218-220.

**Privilège du preneur principal.** Meubles du sous-locataire. I, 306.

**Privilège des contributions directes.** II, 575-584.

**Privilège de la régie des contributions indirectes.** II, 566-569.

**Privilège de la régie des douanes**. II, 558-565.

**Privilège de la régie de l'enregistrement.** Droit de mutation par décès. II, 570-574.

**Privilège au cas de revente d'un immeuble**. II, 479 I.

**Privilège des salaires des gens de service**. I, 221-231.

**Privilèges spéciaux**. I, 167.

**Privilèges spéciaux** (Concours du privilège de l'administration des douanes avec les). II, 561.

**Privilèges spéciaux** (Transformation en hypothèques des). I, 123.

**Privilèges spéciaux sur les immeubles**. II, 460 I-550.

**Privilèges spéciaux sur les meubles**. I, 254-448.

**Privilège du Trésor public**. II, 449, 550, 552-604, 690.

**Privilège du Trésor sur les meubles des comptables** (Rang du). II, 592.

**Privilège du vendeur**. Dation d'un immeuble en paiement. II, 477.

**Privilège du vendeur**. Faillite. Arrêt du cours des inscriptions. III, 1134-1136.

**Privilège du vendeur** (Renouvellement de l'inscription du). III, 1408-1410.

**Privilège du vendeur d'effets mobiliers**. I, 382-421 I.

**Privilège du vendeur d'immeuble**. II, 460 II-495.

**Privilège du vendeur d'immeuble**. A qui il est accordé. II, 463.

**Privilège du vendeur d'immeuble**. Cas dans lesquels il existe. II, 463.

**Privilège du vendeur d'immeuble**. Créances pour lesquelles il est accordé. II, 480-489.

**Privilège du vendeur d'immeuble** (Intérêts garantis par le). II, 483.

**Privilège du vendeur d'immeubles** (Motifs du). II, 460 II.

**Privilège du vendeur d'immeuble** (Origine du). II, 461.

**Privilège du vendeur**. Mitoyenneté des murs. II, 474.

**Privilège du voiturier**. I, 434-441.

**Prix d'acquisition suffisant. Immeubles. Délaissement. Preuve**. III, 1678-1679.

**Privilège du voiturier** (Motifs du). I, 434.

**Prix d'un immeuble** (En quoi consiste le). II, 484.

**Prix d'un immeuble** (Privilège pour les accessoires du). II, 484-486.

**Prix d'un immeuble** (Privilège pour le paiement du). II, 480-489.

**Privilèges spéciaux sur les meubles.** Opinion qui les classe au premier rang. IV, 1858.

**Prix définitif.** L'acquéreur qui veut purger ne doit aux créanciers que ce prix. IV, 2040.

**Prix de l'immeuble encore dû.** Effets d'une inscription tardive de séparation des patrimoines. III, 1347-1348.

**Prix d'un immeuble** (Privilège sur le supplément du). II, 481.

**Prix d'immeuble.** Augmentation à cause d'un excédent de contenance. Privilège. II, 481.

**Prix d'immeuble.** Augmentation par une contre-lettre. Privilège. II, 481.

**Prix d'immeuble.** Augmentation à la suite de lésion. Privilège. II, 481.

**Prix d'immeuble.** Conversion en rente. Privilège. II, 480, 488.

**Prix d'immeuble.** Augmentation par suite d'une erreur. Privilège. II, 481.

**Prix des immeubles d'un redevable en faillite** (Privilège des contributions indirectes sur le reliquat du). II, 569.

**Prix de licitation** (Privilège pour). II, 514, 518.

**Prix de licitation.** Revente sur folle enchère. Privilège. II, 518-519.

**Prix de meubles revendus.** Vendeur primitif. Droit de préférence. I, 391.

**Prix de revente sur folle enchère.** Prix inférieur à celui de la première licitation. Privilège du copartageant. II, 518-519.

**Prix de revente d'un fonds de commerce.** Droit de former opposition sur ce prix. I, 400.

**Prix de revente d'un office ministériel.** Droit de former opposition sur ce prix. I, 399.

**Prix d'un bail.** Augmentation par convention verbale. I, 334.

**Prix d'un office ministériel.** Inexistence du privilège pour abus et prévarications. I, 444.

**Procédure d'ordre** (Mode d'extinction des privilèges et hypothèques résultant de la). IV, 1938.

**Procès-verbal de conciliation** (L'hypothèque ne peut résulter des conventions constatées par un). II, 999.

**Procès-verbal de conciliation** (L'hypothèque judiciaire ne résulte pas d'un). II, 891.

**Procès-verbal d'état de lieux.** II, 538, 541.

**Procès-verbal de réception de travaux** (Délai du). II, 538, 542.

**Procuration pour constituer une hypothèque** (Formes de la). II, 992.

**Procuration en cas de main-levée** (Forme authentique nécessaire à la). III, 1433.

**Procureur de la République.** Obligation de requérir l'inscription des hypothèques légales de l'art 2135. III, 1253.

**Procureur de la République.** Son obligation dans le cas de saisie immobilière. III, 1254.

**Procureur de la République.** Son rôle en cas de restriction de l'hypothèque légale du mineur. III, 1482.

**Procureur de la République.** Son rôle en cas de restriction de l'hypothèque légale de la femme mariée. III, 1490.

**Prodigue** (Hypothèque des biens du). II, 972.

**Profession du créancier.** Indications du bordereau d'inscription. III, 1154-1158.

**Promesse de constituer hypothèque** (Conditions de validité de la). II, 1008-1009.

**Promesse d'abstention.** IV, 1743.

**Promesse de subrogation à l'hypothèque de la femme.** IV, 1792.

**Propres de la femme aliénés.** Impossibilité de modifier par contrat de mariage la date de l'hypothèque légale. II, 845.

**Propriétaire actuel de l'immeuble** (La faculté de purger appartient au). IV, 1980.

**Propriétaire qui a subi la ventilation** (Recours du). IV, 2134.

**Propriétaire ancien du bien grevé d'hypothèque** (L'inscription doit être prise contre le). III, 1100.

**Propriétaire d'un immeuble** (L'usufruit ne peut être hypothéqué par le). II, 666.

**Propriété** (Déclaration de). II, 608.

**Propriété** (L'hypothèque judiciaire ne grève que les biens sur lesquels le débiteur a un droit de). II, 918.

**Propriété du tiers détenteur jusqu'à l'adjudication** (Conservation de la). IV, 2115.

**Purge virtuelle.** Du cas où la purge est inutile. IV, 1958-1976.

**Propriété privée** (Privilège pour dommages résultant de travaux publics causés à la). II, 617.

**Propriété souterraine** (Hypothèque de la). II, 659.

**Propriété superficiaire** (Hypothèque de la). II, 658.

**Prorogation du délai des inscriptions.** III, 1395.

**Protection des enfants du premier âge.** Loi du 23 décembre 1874. I, 218-220.

**Protuteur** (Hypothèque sur les biens du). II, 707.

**Provisoires** (L'hypothèque est attachée aux jugements). II, 897.

**Prusse** (Régime hypothécaire de la). I, 79-82 I.

**Public** (Privilège du vendeur d'immeuble par acte. II, 463.

**Publicité des hypothèques** (Etablissement et organisation de la). I, 31, 37, 41.

**Publicité de l'hypothèque dans le droit grec.** I, 7.

**Publicité de l'hypothèque dans le droit romain et l'ancien droit** (Absence de). I, 10, 14.

**Publicité du privilège des copartageants** (Conditions de). II, 523.

**Publicité du privilège du copartageant.** III, 1293.

**Publicité du privilège du vendeur** (Effets de la). III, 1288.

**Puissance paternelle** (Hypothèque des biens du mineur placé sous la). II, 970.

**Purge** (Critiques contre la). IV, 1947.

**Purge après aliénation volontaire** (Inscription des hypothèques légales en cas de). III, 1240-1241.

**Qualification du droit hypothécaire** (La validité de l'inscription est indépendante de la). III, 1208 I.

**Quittance** (Hypothèque consentie par un acquéreur n'ayant pas payé, mais dont le contrat porte). II, 947.

**Quittance du prix d'un immeuble.** Vendeur incapable. Privilège. II, 482.

**Quittance conditionnelle du vendeur.** II, 488.

**Quittance fictive. Contre-lettre.** Extinction du privilège du vendeur. II, 488.

**Quittance du prix** (Inscription du privilège du vendeur par le conservateur des hypothèques malgré la). III, 1276.

**Quittances par anticipation.** III, 1613.

**Radiation** (Définition de la). III, 1413.

**Radiation** (Qui peut faire ordonner la). III, 1414.

**Radiation** (Utilité de la). III, 1415.

**Radiation indue d'une inscription.** Responsabilité du conservateur. III, 1065.

**Radiation sur réquisition d'un incapable.** Responsabilité du conservateur. III, 1066.

**Radiation judiciaire d'inscriptions.** III, 1436-1440.

**Raison** (Livre de). I, 33.

**Rang de l'hypothèque.** Ouverture de crédit. II, 1032-1033.

**Rang de l'hypothèque des légataires.** Immeubles de la succession. II, 691.

**Rang du privilège des contributions directes.** II, 581-583.

**Rang du privilège des contributions indirectes.** II, 567.

**Rang du privilège des douanes.** II, 561-563.

**Rang du privilège pour frais de justice criminelle.** II, 598, 603.

**Rang du privilège des ouvriers de travaux publics.** II, 616.

**Rang du privilège du Trésor.** Meubles des comptables. II, 592.

**Rapport** (Droit des cohéritiers naissant de l'obligation du). II, 523.

**Rapports** (Privilège du copartageant pour les). II, 507.

**Ratification** (Lettres de). I, 23-24.

**Ratification.** Aliénation des propres de la femme par le mari. Date de l'hypothèque légale. II, 846.

**Ratification de la constitution d'hypothèque** (Effet de la). II, 1007.

**Ratification de l'hypothèque constituée par un incapable.** II, 978-979 I ; III, 1102. Voir *Acte annulable.*

**Réalisation du crédit** (Preuve de la). II, 1036.

**Réalité du droit naissant de l'hypothèque.** II, 631.

**Réalité du droit naissant du privilège sur les meubles.** I, 173.

**Recel** (Créance née de la condamnation d'un copartageant pour). II, 511.

**Réception de la dot de la femme.** Preuve au cas de faillite du mari. II, 761.

**Réception par le mari des valeurs de la femme.** Preuve. II, 760.

**Réception des travaux** (Délai du procès-verbal de). II, 538.

**Réception des travaux** (Nécessité de l'inscription du second procès-verbal dans les six mois qui suivent la). Conséquences. III, 1316-1317.

**Receveur municipal** (Absence de privilège pour les dépôts reçus par un). I, 446.

**Réciprocité diplomatique** (Existence de l'hypothèque légale au cas de). II, 693.

**Recherches de carrières** (Le privilège de l'art. 2103, 4°, n'est pas donné pour). II, 530.

**Récoltes** (Privilège pour frais de). I, 356-370.

**Récolte de l'année** (Privilège du bailleur sur la). I, 296-301.

**Récoltes non encore engrangées** (Privilège du bailleur sur les). I, 298.

**Récoltes engrangées**. Bâtiments d'un tiers. Privilège. I, 299.

**Récolte faite par le propriétaire du sol**. Absence du privilège pour frais de semences. I, 364.

**Récoltes et fruits** (Vente par le preneur des). I, 343.

**Récoltes du sous-fermier** (Privilège du bailleur sur les). I, 307.

**Reconnaissance annulée** (Radiation judiciaire d'inscription en cas de). III, 1437.

**Reconnaissance de signatures** (Jugement de). Hypothèques qui en résultent. II, 909-911.

**Recours du copartageant**. Paiement d'une dette de succession. II, 509.

**Recouvrement des contributions directes** (Privilège pour le). II, 575-584.

**Rectification de compte** (L'hypothèque ne résulte pas d'un jugement ordonnant une). II, 907.

**Rectification des inscriptions irrégulières.** III, 1212-1214.

**Reddition du compte de tutelle** (Radiation d'une inscription avant la). III, 1422.

**Redevables** (Extinction du privilège des douanes au cas de vente des meubles des). II, 564.

**Redevables** (Hypothèque légale sur les immeubles des). II, 686.

**Redevables** (Privilège des contributions directes sur les meubles des). II, 578.

**Redevables** (Privilège des contributions indirectes au cas de faillite des). II, 568.

**Redevables** (Privilège des contributions indirectes sur les meubles des). II, 567.

**Redevables** (Privilège de la régie des douanes au cas de faillite des). II, 565.

**Redevables** (Privilège de la régie des douanes sur les meubles des). II, 558, 560.

**Redevance d'une mine** (Droits des créanciers hypothécaires sur la). II, 653.

**Redressements du compte de tutelle** (Existence de l'hypothèque légale pour les créances nées de). II, 728-743.

**Réduction de l'hypothèque légale de la femme.** II, 809-829.

**Réduction de l'hypothèque légale.** Mineurs et interdits. II, 731-738.

**Réduction des inscriptions** (Ce qu'est la). III, 1466.

**Réduction des inscriptions** (Capacité nécessaire pour la). III, 1467.

**Réduction des inscriptions** (Effets de la). III, 1497, 1501.

**Réduction d'inscriptions** (Pluralité de demandes de). III, 1497.

**Réduction prononcée en justice** (Extinction de l'hypothèque générale par la). III, 1499-1502; IV, 1936.

**Réfection** (Privilège pour travaux de). II, 534.

**Régie des contributions indirectes** (Privilège de la). II, 566-569.

**Régie des contributions directes** (Rang du privilège de la). IV, 1868.

**Régie des douanes** (Privilège de la). II, 558-565.

**Régie des douanes** (Rang du privilège de la). II, 561 ; IV, 1868.

**Régime matrimonial** (Existence de l'hypothèque légale de la femme indépendamment du). II, 752-759.

**Régime matrimonial** (La restriction de l'hypothèque légale est indépendante du). II, 813.

**Registres du conservateur des hypothèques.** III, 1053, 1074.

**Règles particulières aux privilèges.** I, 169-448 ; II, 449-629.

**Reims** (Coutume de). I, 16.

**Reliquat du prix des immeubles.** Redevable en faillite. Privilège des contributions indirectes. II, 569.

**Reliquat du prix de vente.** Immeubles du redevable failli. Privilège de la régie des douanes. II, 565.

**Relocation** (Obligations des créanciers exerçant le droit de). I, 324.

**Remboursement** (Renouvellement d'inscriptions en cas de). III, 1381.

**Remboursement au créancier privilégié ou hypothécaire** (Subrogation au privilège ou à l'hypothèque en cas de). IV, 1700.

**Remboursement.** Bailleur revendiquant. Prix des objets vendus par le preneur. I, 341-342 I.

**Remboursement.** Cautionnement des officiers ministériels. II, 606-607.

**Réméré** (Existe-t-il un privilège pour l'acquéreur sous condition de). II, 470-471.

**Réméré** (Extinction du droit de propriété de l'acquéreur sous condition de). II, 471.

**Réméré** (Hypothèque consentie par un vendeur à). II, 944.

**Réméré** (Hypothèque légale sur des biens achetés à). II, 699.

**Réméré** (Vente à). I, 2, 5-6 ; II, 470-471.

**Remise volontaire de dette** (Extinction des privilèges et hypothèques par la). IV, 1897 I.

**Remploi** (Radiation d'une inscription en cas de). III, 1422.

**Remploi dotal** (Privilège du vendeur de l'immeuble acheté en). II, 478, 500.

**Remploi de propres aliénés** (Date de l'hypothèque légale pour). II, 843-851.

**Renonciation à la communauté** (La femme peut-elle exercer son hypothèque légale après la). II, 796-796 I.

**Renonciation à la faculté de purger.** IV, 1994, 1996-1999.

**Renonciation à l'hypothèque judiciaire.** II, 913.

**Renonciation à l'hypothèque légale.** Contrat de mariage. II, 815-822.

**Renonciation à l'usufruit** (Effet sur l'hypothèque de la). II, 669.

**Renonciation du créancier** (Extinction des privilèges et hypothèques par la). IV, 1903-1913.

**Renonciation extinctive à l'hypothèque et au privilège.** IV, 1695, 1737-1742.

**Renonciation par la femme à son hypothèque légale** (Dangers de la). IV, 1711-1714.

**Renonciation par la femme à son hypothèque légale** (Autorisation du mari ou de justice nécessaire pour la). IV, 1718, 1742.

**Renonciation par la femme à son hypothèque.** Mélange du régime dotal avec un régime de liberté. IV, 1723.

**Renonciation par la femme à son hypothèque légale.** Réformes de la loi du 23 mars 1855. IV, 1745-1747.

**Renonciation expresse de la femme à son hypothèque légale.** IV, 1816.

**Renouvellement** (Enonciation qu'une inscription est prise en). III, 1403.

**Renouvellement décennal.** Inscription d'office du privilège du vendeur. III, 1358, 1359.

**Renouvellement d'inscriptions.** Personnes qui doivent le faire. III, 1398.

**Renouvellement d'inscriptions** (Pièces à présenter en cas de). III, 1400.

**Renouvellement** (Effets du). III, 1404.

**Renouvellement** (Effets du défaut de). Hypothèques. III, 1405-1406.

**Renouvellement** (Effets du défaut de). Privilèges. III, 1407.

**Renouvellement décennal**. Publicité requise par l'art. 9 de la loi de 1855. IV, 1758.

**Rente** (Privilège du copartageant au cas de non paiement d'une). II, 499.

**Rente** (Privilège sur le prix d'un immeuble converti en). II, 480-488.

**Rentes et prestations en nature** (Evaluation dans le bordereau d'inscription des). III, 1167.

**Rentes en argent** (Evaluation dans le bordereau d'inscription des). III, 1167-1169.

**Rente viagère** (Effet de la stipulation dans l'acte de vente d'une). II, 484.

**Rente viagère** (Droits du créancier dont la créance consiste en une). III, 1553.

**Rente viagère**. Femme survivante. Loi du 9 mars 1891. Hypothèque légale. II, 776.

**Réparations faites par le preneur** (Le privilège pour frais de conservation ne s'applique pas aux). I, 378.

**Réparations locatives** (Privilège du bailleur pour les). I, 330.

**Réparation d'ustensiles aratoires** (Privilège pour). I, 356-370.

**Représentants ou ayants-cause du créancier** (Inscription par les). III, 1086.

**Représentant d'un absent** (Privilège des frais d'administration du). I, 186.

**Reprises de la femme**. Mari usufruitier. Novation de la créance. II, 860.

**Reprises non liquidées restées en la possession du mari**. Hypothèque légale. II, 788.

**Reprises de la mère**. Hypothèque légale. II, 729.

**Reprises paraphernales** (Renonciation par la femme à son hypothèque légale garantissant ses). IV, 1724.

**Réquisition de surenchère** (Défaut de). IV, 2110.

**Réquisition de surenchère** (Nullité de la). IV, 2070.

**Réquisition d'inscription de droits hypothécaires**. III, 1055.

**Réquisition d'états**. III, 1058, 1059.

**Rescindable** (Hypothèque consentie par un constituant n'ayant qu'un droit). II, 943-948.

**Réserve du privilège du vendeur d'immeuble**. Novation par conversion du prix en rente. II, 480.

**Résiliation** (Privilège du bailleur pour l'indemnité de). I, 332-333.

**Résiliation du bail** (Les créanciers peuvent-ils en offrant le paiement des loyers s'opposer à la). I, 326.

**Réduction de l'hypothèque judiciaire.** II, 930.

**Résolution du droit du constituant** (Extinction des privilèges et hypothèques par la). IV, 1961.

**Résolutoires ou rescisoires** (Actions). Date de l'hypothèque légale de la femme pour créances provenant de l'exercice de ces actions. II, 851.

**Résolutoire** (Hypothèque consentie par un constituant n'ayant qu'un droit). II, 943-948.

**Résolutoire** (Hypothèque légale de la femme sur les immeubles du mari acquis sous condition). II, 792.

**Résolutoire** (Influence du privilège sur l'action). II. 492.

**Responsabilité du conservateur des hypothèques.** III, 1062-1075. Voir *Amendes, Action en responsabilité, Dommages-intérêts, Division, Délivrance d'états, Faute, Office, Omission, Préjudice, Radiation.*

**Responsabilité.** Personnes autorisées à requérir l'inscription des hypothèques légales de l'article 2135. III, 1259.

**Restitution de fruits** (Privilège pour les). II, 507.

**Restriction des hypothèques légales.** III, 1468.

**Restriction de l'hypothèque légale de la femme.** II, 809-829.

**Restriction du droit de gage du créancier.** I, 141.

**Restriction des hypothèques légales.** II, 700.

**Restriction de l'hypothèque légale de la femme mariée.** II, 700-701.

**Restriction de l'hypothèque légale des mineurs ou des interdits.** II, 731-738.

**Restriction de l'hypothèque légale du mineur** (Formes de la). II, 731-733, 736.

**Restriction du privilège du bailleur.** Faillite du locataire. I, 51, 309.

**Restriction du privilège du bailleur.** Immeuble rural. Loi du 19 février 1889. I, 158-165 IV, 317 I, 327-335.

**Retard dans la déclaration de mutation.** Le privilège de l'enregistrement ne garantit pas le droit en sus, II, 574.

**Rétention** (Droit de). I, 421, 432 ; II, 470-471, 492.

**Rétention** (L'acquéreur à réméré a-t-il un droit de). II, 470-471.

**Rétention** (L'aubergiste peut exercer sur les objets apportés un droit de). I, 432.

**Retour conventionnel de l'ascendant donateur** (Hypothèque légale de la femme au cas de). II, 792.

**Retour de lots** (Privilège pour les). II, 513, 516.

**Rétroactif** (Effet). La notification de l'hypothèque consentie par un incapable ne le produit pas. II, 979-979 I.

**Revendication** (Impossibilité d'hypothéquer une action en). II, 674.

**Revendication** (Droit pour le vendeur de meubles non payé d'exercer la). I, 409-421.

**Revendication**. Bailleur. Acquéreur de bonne foi. I, 340-342 I.

**Revendication**. Bailleur. Meubles vendus dans une foire ou un marché. I, 341-342 I.

**Revendication**. Bailleur. Objets déplacés par le preneur. I, 340.

**Revendication**. Mineur. Immeubles aliénés par le tuteur. II, 730.

**Revente** (Le privilège du vendeur n'est pas conservé par la). III, 1360.

**Revente** (Renouvellement d'inscriptions en cas de). III, 1389.

**Revente après délivrance de bordereaux de collocation** (Renouvellement d'inscriptions en cas de). III, 1390.

**Revente sur folle-enchère** (Nécessité de la purge en cas de). IV, 1974-1976.

**Revente sur surenchère** (Formes de la). IV, 2116-2117.

**Revenus des biens héréditaires** (Action réelle de l'enregistrement sur les). II, 570-572.

**Revendication de marchandises** (Privilège des contributions indirectes en concours avec la). II, 567.

**Revendication du mobilier de tiers**. Droits du bailleur. I, 346.

**Revendication du vendeur d'effets mobiliers** (Conditions de la). I, 414-420.

**Revendication du vendeur de meubles** (Délai de la). I, 417-418.

**Revente d'un immeuble licité sur folle enchère**. II, 518-519.

**Revente de meubles** (Existence du privilège du vendeur au cas de). I, 389-392.

**Reventes de meubles par les sous-acquéreurs** (Le privilège du vendeur de meubles ne s'exerce pas sur le prix des). I, 392.

**Reventes successives d'un même immeuble** (Privilège au cas de). II, 479 I.

**Revente sur folle-enchère** (Renouvellement d'inscription au cas de). III, 1375.

**Révision du cadastre**. I, 55 I-55 II, 109, 127.

**Révision du système hypothécaire** (Avis des Cours d'appel et des Facultés de droit sur la). I, 44-48.

**Rivières non navigables** (Privilège pour frais d'entretien des digues des). II, 579.

**Romain** (Droit). I, 4, 5, 8-10, 170, 183, 199, 203, 210, 233, 257, 258, 272, 282, 297, 302, 310, 337, 357, 367, 372, 373, 384, 410, 423, 435, 443 ; II, 497, 507, 513, 526, 631, 645, 665, 673, 675, 684, 703, 717, 720, 745, 869, 936, 938, 986, 988.

**Rural** (Privilège du bailleur d'un immeuble). I, 53, 158-165 IV, 307 I, 327-335.

**Rurale** (Privilège des personnes attachées à une exploitation). I, 223.

**Russe** (Droit). I, 58.

**Saisie** (Nullité de la). IV, 2181-2182.

**Saisie-arrêt** (Hypothèque résultant du jugement qui prononce la validité de la). II, 905.

**Saisie immobilière** (L'hypothèque n'est pas attachée aux jugements d'adjudication sur une poursuite en). II, 895.

**Saisies-arrêts**. Fonds destinés aux entrepreneurs de travaux publics. II, 610.

**Saisie-gagerie** (Le bailleur qui revendique doit-il nécessairement procéder par voie de). I, 348.

**Saisie** (Privilège des frais de). I, 185-186.

**Saisie des meubles du preneur** (Bail ayant acquis date certaine postérieurement à la). I, 319.

**Saisie immobilière** (Obligation pour le procureur de la République de requérir l'inscription des hypothèques légales de l'art. 2135 dans le cas de). III, 1254.

**Saisie d'immeubles** (Renouvellement d'inscriptions au cas de). III, 1370.

**Saisie immobilière** (L'hypothèque s'étend aux fruits en cas de). III, 1529-1532.

**Salaires des gens de service** (Privilège pour les). I, 221-231.

**Scellés** (Frais d'apposition de). I, 185-186.

**Scellés** (Privilège des frais d'apposition de). I, 185-186.

**Seing privé** (Acte sous). Hypothèque résultant d'un jugement emportant vérification ou reconnaissance de si-

gnatures apposées à cet acte. II, 909-911.

**Seing privé** (Privilège du vendeur d'immeuble par acte sous). II, 463.

**Seing privé déposé au rang des minutes d'un notaire** (Validité de l'hypothèque constituée par acte sous). II, 995-996.

**Semences** (Privilège pour fournitures de). I, 356-370.

**Semis** (Le privilège de l'art. 2103, 4°, n'existe pas pour travaux de). II, 530.

**Sentence arbitrale** (Hypothèque résultant d'une). II, 883.

**Sentence arbitrale rendue à l'étranger** (Formalités nécessaires pour rendre exécutoire une). II, 884.

**Sentence d'un tribunal étranger.** Tribunal français. Hypothèque. II, 879-882.

**Séparation de biens** (Existence de l'hypothèque légale de la femme après la). II, 752, 860 I.

**Séparation de biens** (Hypothèque consentie par la femme mariée sous le régime de). II, 975.

**Séparation de biens** (Hypothèque légale de la femme mariée sous le régime de). II, 759, 855.

**Séparation de corps** (Existence de l'hypothèque légale de la femme après la). II, 860 I.

**Séparation de corps** (Hypothèque légale garantissant les frais de l'instance en). II, 784, 856.

**Séparation des patrimoines** (Les privilèges généraux sur les immeubles comprennent-ils la). II, 452.

**Séparation des patrimoines** (Inscription du privilège de la). III, 1101, 1105, 1322-1323.

**Séparation des patrimoines.** Faillite. Arrêt du cours des inscriptions. III, 1135.

**Séparation des patrimoines** (Renouvellement d'inscription de la). III, 1364.

**Séparation des patrimoines** (Réduction de l'inscription de). III, 1473.

**Séquestre** (Privilège des frais de nomination d'un). I, 186.

**Séquestre d'une succession bénéficiaire** (Main-levée d'une inscription par le). III, 1421.

**Service** (Privilège des gens de). I, 221-231 ; II, 562.

**Service de la guerre** (Privilège des sous-traitants pour fournitures faites au). II, 613.

**Servitudes** (Impossibilité d'hypothéquer les). II, 673.

**Servitude** (Privilège du copartageant pour l'exécution d'une). II, 508.

**Servitude à titre onéreux** (Le privilège du vendeur

n'existe pas au cas de constitution d'une). II, 476.

**Servitude réelle** (Le propriétaire d'un immeuble hypothéqué peut constituer sur cet immeuble une). III, 1586.

**Signatures apposées à un acte sous seing privé** (Hypothèque résultant d'un jugement emportant vérification ou reconnaissance de). II, 909-911.

**Signification de la cession.** Inutilité pour la validité de la cession de l'hypothèque de la femme. IV, 1765-1768.

**Signification du jugement ordonnant radiation d'une inscription.** III, 1451.

**Signature illisible** (Radiation de l'inscription d'hypothèque légale en cas de). III, 1258.

**Signification de la surenchère.** IV, 2087-2090.

**Société commerciale** (Forme du mandat de constituer hypothèque donné aux administrateurs d'une). II, 993.

**Société civile** (Hypothèque consentie par un associé sur les immeubles d'une). II, 956.

**Société commerciale** (Hypothèque consentie par un associé sur les immeubles d'une). II, 956.

**Société** (L'hypothèque judiciaire n'est pas attachée aux jugements ordonnant le partage d'une). II, 906.

**Société** (Hypothèque légale de la femme sur la part du mari dans les immeubles d'une). II, 808.

**Société** (Privilège au cas d'apport d'un immeuble dans une). II, 472.

**Société** (Privilège des frais d'administration du liquidateur d'une). I, 186.

**Société** (Privilège au cas de partage d'une). II, 499.

**Société d'acquêts** (Exercice de l'hypothèque légale de la femme mariée sous le régime dotal avec). II, 800.

**Solvabilité de la caution du surenchérisseur.** IV, 2101-2104.

**Sommation au tiers détenteur avant la poursuite.** III, 1649.

**Sommation au tiers détenteur** (Formes de la). III, 1652.

**Sommation** (Partis à prendre par le tiers détenteur après la). III, 1657.

**Sommation de payer, purger ou délaisser** (Dispense d'inscription au cas de). III, 1379.

**Sommation de payer ou de délaisser** (Formes de la). III, 1652 ; IV, 2010.

**Sommation de payer ou de délaisser** (Le tiers détenteur peut invoquer la nullité de la). IV, 2011.

**Sommation prescrite par l'art. 2169** (Péremption de la). III, 1654.

**Sommes confiées à un notaire pour les placer** (Absence de privilège pour les). I, 446.

**Sommes dotales provenant de donations ou successions** (Date de l'hypothèque légale pour les). II, 839-842.

**Sommes dues au mineur.** Tuteur usufruitier. Hypothèque légale. II, 726.

**Somme garantie par l'hypothèque** (Détermination de la). II, 1017.

**Sommes touchées sans mandat par un avoué** (Inexistence d'un privilège pour les). I, 446.

**Sommes touchées par le mari sans mandat.** Date de l'hypothèque légale de la femme. II, 852.

**Soulte** (Caractère de l'échange avec). II, 466.

**Soulte** (Existe-t-il un privilège au cas d'échange avec). II, 464-467.

**Soulte** (Insolvabilité du copartageant débiteur de la). II, 515.

**Soulte** (Non paiement de). II, 517.

**Soultes** (Privilège pour les). II, 513-516.

**Soulte** (Privilège pour intérêts produits par une). II, 513.

**Soumissions des redevables de la régie des douanes** (Hypothèque légale pour les). II, 868.

**Source existant dans le fonds grevé.** Hypothèque. II, 652.

**Sous-entrepreneurs** (Le privilège de l'article 2103, 4°, n'est pas donné aux). II, 531.

**Sous-locataire.** Effet de la cession du fonds de commerce faite par le locataire. I, 305.

**Sous-locataire** (Privilège du bailleur sur les meubles du). I, 302.

**Sous-location faite malgré le bailleur.** Etendue du privilège. I, 304.

**Sous-ordres** (Abrogation des). IV, 1710.

**Sous seing.** Hypothèque légale. Femme mariée. Aliénation de propres ou d'obligation contractée. II, 847.

**Sous-traitants** (Extension du privilège des entrepreneurs de travaux publics aux). II, 612.

**Sous-traitants.** Fournitures faites aux services de la guerre et de la marine. Etendue du privilège. II, 621.

**Sous-traitants.** Fournitures faites au service de la guerre et de la marine. Privilège. II, 618-621.

**Souterraine** (Hypothèque de la propriété). II, 659.

**Spécialisation de l'hypothèque.** II, 1019-1030.

**Spécialisation de l'hypothèque légale de la femme.** I, 122 I, 129 ; II, 684.

**Spécialisation de l'hypothèque des mineurs et des interdits.** I, 122 I, 129, 130 ; II, 684.

**Spécialité de l'hypothèque judiciaire.** I, 131.

**Spécialité de l'inscription des hypothèques** (Limites de la restriction à la). III, 1181.

**Spécialité de l'inscription** (Différence entre les hypothèques légales et judiciaires au point de vue de la). III, 1182.

**Stellionnat.** III, 1244-1248.

**Subrogation** ( Renouvellement d'inscription au cas de). III, 1362.

**Subrogation** (Saisie en cas de). IV, 2205.

**Subrogation aux copartageants** (Privilège au cas de). II, 496-524.

**Subrogation des créanciers au vendeur d'immeuble** (Privilège au cas de). II, 460 II-495, 524.

**Subrogation de l'hypothèque légale de la mère** (Droits du mineur au cas de). II, 729.

**Subrogation.** Prêteur de deniers. Vendeur d'immeuble. II, 493, 495.

**Subrogation.** Privilège des architectes, etc. II, 525-549.

**Subrogation.** Privilège des entrepreneurs. Conditions. II, 544.

**Subrogation.** Créancier à hypothèque générale et à hypothèque spéciale. III, 1544.

**Subrogation du conservateur des hypothèques.** Responsabilité encourue. III, 1070.

**Subrogation du créancier à hypothèque spéciale** (Dans quel cas existe la). III, 1537.

**Subrogation du créancier à hypothèque spéciale** (Effets de la). III, 1538.

**Subrogation translative au profit du créancier.** Renonciation par la femme à son hypothèque légale. IV, 1769-1771.

**Subrogation translative au profit d'un créancier.** Etendue. IV, 1771.

**Subrogation translative au profit d'un acquéreur des biens du mari.** Etendue. IV, 1772.

**Subrogation d'un tiers à l'hypothèque légale de la femme** (Effets de la). IV, 1773-1776.

**Subrogation générale dans l'hypothèque légale de la femme** (Etendue de la). IV, 1781, 1785.

**Subrogation dans l'hypothèque de la femme** (Caractère de la). IV, 1784.

**Subrogés successifs à l'hypothèque de la femme.** Inscription prise le même jour. Rang. IV, 1763, 1782-1784.

**Subrogé tuteur** (L'hypothèque légale ne frappe pas les biens du). II, 713.

**Subsistances** (Concours du privilège de l'administration des douanes avec le privilège pour les fournitures de). II, 562.

**Subsistances** (Privilège pour les fournitures de). I, 232-253 ; II, 562.

**Subsistances** (Que doit-on comprendre par l'expression). I, 241-245.

**Subrogation à l'hypothèque** (Nature de la). IV, 1696-1698.

**Subrogation au privilège ou à l'hypothèque** (Formalités de la). IV, 1701.

**Subrogation totale.** Femme mariée. Hypothèque légale. Conséquences. IV, 1732.

**Subrogations partielles à l'hypothèque** (Droits des subrogés et du subrogeant en cas de). IV, 1702-1704, 1732.

**Subrogation expresse de la femme.** Hypothèque légale. IV, 1733.

**Subrogation tacite de la femme.** Hypothèque légale. IV, 1733-1736, 1740-1742.

**Subrogation dans l'hypothèque de la femme** (Extinction de la). IV, 1786.

**Subrogation de la femme aux droits du créancier.** IV, 1791.

**Subrogation du prêteur au privilège du vendeur.** III, 1289.

**Subrogés partiels au privilège** (Concours de). IV, 1876.

**Subrogé-tuteur** (Responsabilité du). Hypothèque légale. Défaut d'inscription, III, 1248-1249.

**Subrogé-tuteur** (Conditions de la responsabilité du). Défaut d'inscription. III, 1250-1253.

**Substitution** (L'hypothèque légale n'existe pas sur les biens du tuteur à la). II, 710.

**Successifs** (Privilège du cédant de droits). I, 386.

**Succession** (Inscription prise au nom d'une). III, 1076.

**Succession** (L'hypothèque judiciaire ne résulte pas des actes ordonnant le partage d'une). II, 906.

**Succession** (Hypothèque des légataires sur les immeubles de la). II, 691.

**Succession** (Privilège du copartageant qui a payé une dette de). II, 509.

**Succession** (Privilège de l'enregistrement sur les revenus des biens de). II, 570-572.

**Succession acceptée purement et simplement.** Inscriptions. III, 1145.

**Succession acceptée sous bénéfice d'inventaire** (Arrêt du cours des inscriptions en cas de). III, 1142-1150.

**Succession acceptée sous bénéfice d'inventaire.** Privilège du vendeur. III, 1286.

**Succession acceptée sous bénéfice d'inventaire.** Exercice de l'action résolutoire du vendeur. III, 1287.

**Succession vacante** (Arrêt du cours des inscriptions en cas de). III, 1150.

**Succession bénéficiaire** (Privilège des frais d'administration de). I, 186, 195.

**Successions ou donations** (Hypothèque légale de la femme pour les sommes provenant de). II, 777.

**Succession vacante** (Privilège des frais d'administration du curateur à). I, 186.

**Successions** (Date de l'hypothèque légale pour les sommes dotales provenant de). II, 839-840.

**Suède** (Régime hypothécaire de la), I, 85-86.

**Suédois** (Droit). I, 377.

**Suisse** (Code fédéral des obligations de la). I, 261.

**Suisse** (Existence de l'hypothèque légale au profit des nationaux de la). II, 693.

**Suite** (Droit de). I, 148, 336-352, 366 ; II, 449, 631, 643.

**Superficiaire** (Hypothèque de la propriété). II, 659.

**Supplément du prix d'un immeuble** (Privilège sur le). II, 481.

**Suppression d'une étude** (Privilège sur l'indemnité due au cas de). I, 398.

**Surenchère** (Nullité de la). IV, 2073, 2074, 2078.

**Surenchère** (Capacité nécessaire pour requérir la). IV, 2075-2077, 2079-2083.

**Surenchère.** Moment où elle doit être formée. IV, 2059-2061.

**Surenchérisseur** (Adjudication après surenchère au). IV, 2120-2123.

**Survie de la femme au mari.** Hypothèque légale garantissant les avantages donnés par la loi. II, 772.

**Survie de la femme.** Hypothèque légale garantissant les libéralités faites par le mari. II, 767-768.

**Survie du droit de préférence au droit de suite.** III, 1241, 1290-1292, 1062, 1307, 1504 ; IV, 1826-1828.

**Suspensive** (Hypothèque légale de la femme sur les im-

meubles acquis par le mari sous condition). II, 792.

**Syndic de faillite** (Le privilège de l'article 2103, 4°, n'est pas donné au). II, 532.

**Syndic d'une faillite** (Privilège des frais d'administration du). I, 186-188, 195 ; II, 453.

**Syndic d'une faillite** (Mainlevée d'une inscription par le). III, 1421, 1425.

**Tableau en trois colonnes.** Notification aux créanciers inscrits. IV, 2030.

**Tacite** (Suppression de l'hypothèque). I, 31.

**Tacite reconduction** (Durée du privilège du bailleur au cas de). I, 320.

**Tardiveté de l'inscription du privilège du copartageant** (Sanction de la). III, 1307.

**Tardiveté de l'inscription du premier procès-verbal.** Privilège des architectes. Effets. III, 1310-1313.

**Tardiveté de l'inscription de la séparation des patrimoines** (Effets de la). III, 1333.

**Terme** (Constitution d'une hypothèque à). II, 1038.

**Terrain non bâti** (Privilège du bailleur d'un). I, 264-264 I.

**Terrains drainés** (Privilège sur la plus-value conférée aux). II, 627.

**Terrains drainés** (Privilège sur la récolte des). II, 627.

**Tessin** (Loi du). I, 162, 184, 200, 211, 234.

**Testamentaire** (Tutelle). Date de la naissance de l'hypothèque légale du mineur. II, 741.

**Testamentaire** (Tutelle). Impossibilité de restreindre l'hypothèque légale du mineur. II, 734.

**Testamentaire** (Hypothèque). I, 63.

**Tiers étranger à la dette** (Constitution d'une hypothèque par un). II, 934.

**Tiers** (Conditions de publicité requises pour que le privilège du copartageant soit opposable aux). II, 523.

**Tiers** (Privilège du bailleur sur des meubles appartenant à des). I, 282, 346.

**Tiers** (Réduction de l'hypothèque légale de la femme mariée dans l'intérêt de). III, 1494.

**Tiers** (Adjudication après surenchère à un). IV, 2120-2123.

**Tiers acquéreurs** (La régie des douanes ne peut exercer de revendication contre les). II, 564.

**Tiers acquéreurs** (Privilège des contributions directes contre les). II, 577.

**Tiers acquéreur** (Demande de radiation des inscriptions par le). III, 1440.

**Tiers acquéreurs d'immeubles héréditaires** (Le privilège de l'enregistrement ne peut s'exercer contre les). II, 573.

**Tiers ayant payé des frais funéraires** (Privilège du). I, 208.

**Tiers de bonne foi** (Transport du prix de cession d'un office à un). I, 394.

**Tiers désigné** (Charges imposées par le vendeur au profit d'un). II, 484.

**Tiers détenteurs** (Le privilège de l'article 2103 n'est pas donné aux). II, 532.

**Tiers détenteur** (Les créanciers à hypothèques légales dispensées d'inscription peuvent poursuivre hypothécairement le). III, 1220.

**Tiers détenteurs** (La faculté de purger est réservée aux). IV, 1946.

**Tiers détenteur évincé** (Le privilège de l'article 2103, 4°, n'existe pas pour le). II, 532.

**Tiers détenteur qui n'est pas personnellement obligé à la dette.** Le délaissement ne peut être fait que par lui. III, 1674, 1680.

**Tiers qui a hypothéqué son immeuble pour la dette d'autrui.** Prescription de l'action hypothécaire. IV, 1935.

**Tiers qui a hypothéqué son immeuble pour la dette d'autrui.** La faculté de purger ne lui appartient pas. IV, 1987.

**Timbre** (Privilège pour droit et amendes en matière de). II, 585.

**Titre authentique** (Nécessité pour obtenir l'immatriculation de produire un). I, 119, 127 I.

**Titre authentique et exécutoire** (La saisie immobilière ne peut être pratiquée qu'en vertu d'un). IV, 2200 I.

**Titre d'acquisition** (La notification à fin de purge doit contenir l'extrait du). IV, 2021.

**Titre exécutoire** (Existence de l'hypothèque judiciaire lorsque le créancier possède un). II, 914.

**Titre de créance** (Représentation du). Conservateur des hypothèques. III, 1106.

**Torrens** (Act). I, 57, 97-107.

**Transcription** (Privilège du vendeur pour frais de). II, 485.

**Transcription.** Droit intermédiaire. I, 30, 38.

**Transcription de l'acte d'aliénation** (Inscription de la séparation des patrimoines après la). III, 1342.

**Transcription de l'acte d'aliénation** (Inscription de la séparation des patrimoines avant la). III, 1343, 1344.

**Transcription de l'acte de concession ou du décret de desséchement.** Conservation du privilège en matière de desséchement des marais. III, 1323, 1324.

**Transcription de l'acte de revente.** III, 1271.

**Transcription de l'acte de vente** (La notification à fin de purge doit contenir l'extrait de la). IV, 2029.

**Transcription de saisie** (Le débiteur peut-il hypothéquer après la). II, 981.

**Transcription de l'acte d'aliénation** (Publicité de la renonciation de la femme à son hypothèque par la). IV, 1812-1815.

**Transcription de l'acte d'aliénation** (Personnes qui peuvent se prévaloir du défaut de cette). IV, 1815.

**Transcription de la saisie.** Droit de disposition de l'immeuble hypothéqué. Effets. III, 1603.

**Transcription de la saisie.** Fruits de l'immeuble hypothéqué. Effets. III, 1604-1606.

**Transcription du titre** (Conservation du privilège du vendeur par la). III, 1269, 1270, 1273.

**Transcription du titre.** Purge des hypothèques légales dispensées d'inscription. IV, 2138.

**Transcription du titre de tous les propriétaires antérieurs.** Son utilité. III, 1127.

**Transcription du titre de l'acquéreur.** Purge. IV, 2002-2006.

**Transformations de l'immeuble hypothéqué** (L'hypothèque s'étend aux). III, 1513-1515.

**Transformation des objets mobiliers vendus** (Existence du privilège du vendeur après la). I, 403-408.

**Transformation des meubles vendus** (Impossibilité d'exercer la revendication en cas de). I, 419-420.

**Transmissions de propriété** (Origines de la publicité des). I, 38.

**Transport** (Privilège du commissionnaire de). II, 551, 561.

**Transports effectués par le même voiturier.** Objets soumis au privilège. I, 441.

**Travaux** (Délai du procès-verbal de réception des). II, 538.

**Travaux départementaux ou communaux** (Privilège pour). II, 611.

**Travaux faits par le tiers détenteur.** Immeuble hypothéqué. III, 1635.

**Travaux nécessaires faits à un immeuble** (Privilège pour les). II, 534.

**Travaux effectués après le premier procès-verbal.** Architectes. Privilèges. II, 541.

**Travaux publics** (Privilège des ouvriers et fournisseurs pour). II, 610-616.

**Trésor public** (Légitimité du privilège du). II, 553.

**Trésor public** (Privilège du). II, 459, 550, 552-604.

**Trésor public** (Délai de l'inscription du privilège du). Biens des comptables. III, 1321-1322.

**Tribunal compétent. Demande en radiation.** III, 1443, 1444, 1446, 1446 I.

**Tribunal compétent. Réduction d'inscriptions.** III, 1470, 1496.

**Tribunal compétent.** Actions en nullité ou en radiation d'inscriptions. III, 1211.

**Tribunal étranger** (L'hypothèque judiciaire ne peut résulter de jugements rendus par un). II, 877.

**Etranger** (Hypothèque résultant d'un jugement rendu au profit d'un). II, 876.

**Tribunal étranger** (Rôle d'un tribunal français en présence d'une sentence rendue par un). II, 880-882.

**Tunisie** (Régime hypothécaire de la). I, 101-107.

**Turquie** (Existence de l'hypothèque légale au profit des nationaux de la). II, 693.

**Tutelle dative.** Date à laquelle prend naissance l'hypothèque légale du mineur. II, 741.

**Tutelle légale.** Date de la naissance de l'hypothèque du mineur. II, 741.

**Tutelle lègale** (Impossibilité de restreindre l'hypothèque du mineur au cas de). II, 734.

**Tutelle officieuse** (Hypothèque légale au cas de). II, 718-719.

**Tutelle testamentaire.** Date de la naissance de l'hypothèque légale du mineur. II, 741.

**Tuteur ad hoc** (L'hypothèque légale n'existe pas sur les biens du). II, 710.

**Tuteur** (Hypothèque légale sur les biens du). II, 706-707.

**Tuteurs** (Renouvellement d'inscriptions par les). III, 1363.

**Tuteur** (Radiation d'une inscription par le). III, 1421, 1425.

**Tuteur usufruitier** (Garantie par l'hypothèque légale des sommes dues au mineur détenues par le). II, 726.

**Usage** (Impossibilité d'hypothéquer le droit d'). II, 673.

**Usage** (La purge ne s'applique pas au droit d'). IV, 1986.

**Usagers** (Le privilège du vendeur d'immeuble n'appartient pas aux). II, 473.

**Usufruit** (Hypothèque de l'). II, 655, 665-673.

**Usufruit attribué à la femme.** Biens de communauté. Hypothèque légale. II, 767.

**Usufruit immobilier** (Privilège au cas de vente d'un). II, 490.

**Usufruit légal de la femme survivante** (L'hypothèque légale ne garantit pas l'). II, 776.

**Usufruitier** (Copartageant attributaire d'une part en qualité d'). II, 520.

**Usufruitier** (Le privilège de l'art. 2103, 4°, n'est pas donné à l'). II, 532.

**Usufruitier.** Déchéance pour abus de jouissance. Sort de l'hypothèque. II, 946.

**Usufruitier d'une créance hypothécaire** (Dans quel cas la faculté de surenchérir appartient à l'). IV, 2067.

**Ustensiles aratoires** (Privilège pour frais de vente ou réparation d'). I, 356-370.

**Ustensiles aratoires** (Qui peut invoquer le privilège pour réparation d'). I, 369.

**Usufruit** (Privilège du vendeur d'un droit d'). II, 463.

**Usufruit** (L'hypothèque sur une nue-propriété s'étend à l'). III, 1522.

**Usufruit** (Le propriétaire d'un immeuble hypothéqué peut constituer sur cet immeuble un droit d'). III, 1586.

**Usufruitier d'une créance hypothécaire** (Inscription par l'). III, 1089-1090.

**Vacance d'une succession** (Renouvellement d'inscriptions en cas de). III, 1396.

**Vaisselle** (Privilège du bailleur sur la). I, 278.

**Valets de ferme** (Privilège accordé aux). I, 362.

**Valeur des travaux effectués à un immeuble.** Constatation. II, 534.

**Valois** (Coutume de). I, 16.

**Vaud** (Droit du canton de). I, 234, 244 ; II, 547.

**Vendeur** (Inscription du privilège du). III, 1101.

**Vendeur d'actions de la Banque de France** (Privilège du). II, 463.

**Vendeur d'effets mobiliers** (Fondement du privilège du). I, 383.

**Vendeur d'effets mobiliers** (Privilège du). I, 382-421 I ; II, 491.

**Vendeur d'immeuble.** Créances pour lesquelles est accordé ce privilège. II, 480-489.

**Vendeur d'immeuble** (Motifs du privilège du). II, 460 II.

**Vendeur d'immeuble** (Origine du privilège du). II, 461.

**Vendeur d'immeuble** (Privilège du). II, 460 II-495.

**Vendeur d'immeubles** (Privilège des créanciers subrogés au). II, 460 II-495, 524.

**Vendeur à réméré** (Validité de l'hypothèque consentie par un). II, 944.

**Vendeur et architecte.** Concours de leurs privilèges. IV, 1879.

**Vendeur qui a fait transcrire son titre** (La surenchère peut être formée par le). IV, 2063.

**Vente des fruits par le débiteur hypothécaire.** III, 1593, 1595.

**Vente des produits par le débiteur hypothécaire.** III, 1594.

**Vente des immeubles du redevable failli.** Privilège de la régie des douanes. II, 565.

**Vendeur de marchandises** (Privilège des douanes primé par la revendication du). II, 563.

**Vente d'effets mobiliers faite sans terme** (Revendication au cas de). I, 409-421.

**Vente des matériaux d'une maison hypothéquée ou d'arbres.** Droits du créancier hypothécaire. III, 1589-1591.

**Vente des fruits de la récolte de l'année** (Effet de la). I, 301.

**Vente d'un immeuble avant la récolte.** Privilège pour frais de semences. I, 359.

**Vente d'immeubles d'un failli** (Inutilité de la purge au cas de). IV, 1967-1971.

**Ventes d'immeubles faites en justice** (Inutilité de la purge dans les). IV, 1966.

**Vente d'un immeuble hypothéqué** (Droit de provoquer la). III, 1507.

**Vente de l'immeuble loué** (Effet des poursuites commencées avant la). I, 270.

**Vente judiciaire d'immeuble** (Privilège en cas de). II, 463.

**Vente de meubles** (Privilège des officiers ministériels qui ont procédé à une). I, 197.

**Vente des meubles du preneur.** Enlèvement. Privilège du bailleur. I, 291.

**Vente des meubles du preneur.** Enlèvement par l'acquéreur. I, 293.

**Vente publique** (Meubles vendus par le preneur dans une). I, 341-342 I.

**Vente à réméré.** I, 2, 5-6.

**Vente des meubles des redevables** (Extinction du privilège de la douane au cas de). II, 564.

**Ventes successives** (Concours de créanciers en cas de). IV, 1878.

**Ventes successives d'un même immeuble** (Privilège au cas de). II, 490, 522.

**Vente sur saisie immobilière** (Inscription du privilège du copartageant au cas de). III, 1306.

**Ventes à terme et ventes sans terme**. Distinction au point de vue de la revendication. I, 413.

**Vente d'ustensiles aratoires.** I, 370.

**Vente volontaire d'immeuble** (Privilège au cas de). II, 463.

**Ventilation** (Utilité de la). IV, 2126.

**Ventilation**. Cas où elle est exigée. IV, 2127, 2128.

**Ventilation** (Qui peut se prévaloir du défaut de). IV, 2129, 2130.

**Vermandois** (Coutume de). I, 16.

**Vêtements** (Privilège du bailleur sur les). I, 278.

**Vêtements** (Privilège pour fournitures de). I, 243-244.

**Vétérinaire** (Privilège du). I, 375 I.

**Veuve.** Adjudication de biens de communauté. II, 520.

**Vin** (Privilège pour fournitures de). I, 240.

**Vins** (Privilège du bailleur sur les). I, 274.

**Vivres** (Privilège pour fournitures de). I, 239-240.

**Vif-gage.** I, 11.

**Voirie de la ville de Paris** (Recouvrement des droits de). II, 579.

**Voiturier** (Privilège du). I, 434-441 ; II, 581.

**Voiturier** (Sens de l'expression). I, 437.

**Zurich** (Législation du canton de). II, 635.

BIBLIOTHECA Juris Civilis

FIN DE LA TABLE ALPHABÉTIQUE DES MATIÈRES.

CHAUMONT. — Typographie et Lithographie CAVANIOL.

Universitas Cottaviensis
BIBLIOTHECA
Facultas Juris Civilis

a39003 008595927b

DATE DUE

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |

CAT. NO. 1137